



FORMENTIN e ASSOCIATI
Studio Tecnico

VIALE DELLA STAZIONE n. 13
35017 - PIOMBINO DESE (PD)
telefono e fax 049.9366860
e.mail: stformentin@tin.it

Sistema Gestione Qualità
UNI EN ISO 9001:2015

Certificato RINA n. 8220/03/S
Certificazione IQNet reg. num. IT-29139

COMMITTENTE

 **Stevanato Group STEVANATO GROUP S.p.a.**

INTERVENTO

**NUOVO PARCHEGGIO E NUOVA AREA ECOLOGICA A SERVIZIO
DI COMPENDIO PRODUTTIVO**

PRATICA

**RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLO
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

COMMESSA

0820

PRATICA

P1

COMUNE

PIOMBINO DESE - PD

SEZIONE

Unica

FOGLIO

22

MAPPALI

84

CODICE ELABORATO

P1.R4

OGGETTO

RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

REV.

1

DATA

06/03/2019

DESCRIZIONE MODIFICHE

RETTIFICA PARAMETRI URBANISTICI

RED.

S21

VERIF.

C11

FIRME PROGETTISTI

FIRME COMMITTENTI

Sommario

1	Oggetto dell'intervento	2
1.1.	Individuazione catastale e proprietà	2
1.2.	Previsioni urbanistiche attuali	2
1.3.	Stato attuale dell'immobile.....	3
2	Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili allo stato attuale.....	3
2.1.	Fabbricato A:.....	3
2.2.	Fabbricati B e C:.....	4
2.3.	Fabbricati E e F ed aree esterne:	4
2.4.	Fabbricato H:.....	5
2.5.	Aree esterne:.....	5
2.6.	Impianti:.....	5
3	Intervento in progetto	6
4	La variante urbanistica	6
5	Impraticabilità di soluzioni progettuali alternative.....	7
6	Motivazioni che inducono alla realizzazione dell'intervento	8
6.1	L'attività dell'azienda	8
6.2	Gli spazi esterni attuali	9
6.3	Le nuove esigenze di spazi esterni.....	9
7	Verifica della superficie agricola trasformabile (S.A.T.)	11
8	Corrispondenza tra interesse dell'impresa e interesse pubblico	11

1 Oggetto dell'intervento

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio e di un'area ecologica a servizio del compendio produttivo di Nuova OMPI s.r.l. e Stevanato Group s.p.a. in Piombino Dese (PD), situato tra via Molinella e via del Vetro.

L'area individuata per la realizzazione di tale intervento è un terreno agricolo di 10.000 mq confinanti con il compendio produttivo attuale di Nuova Ompi S.r.l. – Stevanato Group S.p.a.

L'intervento proposto è pertanto in variante allo strumento urbanistico generale (Piano degli Interventi del comune di Piombino Dese) e per la sua attuazione si chiede l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive) integrato dalle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 55/2012.

1.1. Individuazione catastale e proprietà

L'area oggetto di intervento è così censita presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale - Territorio:

Comune di Piombino Dese (PD): N.C.T.: Sezione Unica, Foglio 22, Mappale 84.

La superficie catastale del terreno è di 10.000 metri quadrati.

La proprietà dell'area oggetto di intervento (mappale 84) è della società Stevanato Group S.p.a. con sede legale in Piombino Dese, via Molinella n. 17.

Il compendio produttivo di Nuova Ompi S.r.l. – Stevanato Group S.p.a. è attualmente formato dalle particelle catastali così censite presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Padova, Ufficio Provinciale - Territorio:

Comune di Piombino Dese (PD):

- N.C.T.: Sezione Unica, Foglio 22, Mappali 1011, 1013, 1070, 1358, 1359 di proprietà Stevanato Group S.p.a.
- N.C.T.: Sezione Unica, Foglio 22, Mappali 975, 994, 1063, 1065, 1096, 1098, 1101, 1102, 1110, 1360, 1361, 1371, 1372, 1373, 1374 di proprietà Nuova Ompi S.r.l.

La superficie catastale complessiva attuale del compendio produttivo è di circa 60.000 mq.

Quindi l'area di proprietà delle ditte Nuova Ompi s.r.l. e Stevanato Group s.p.a. misura complessivamente (compendio produttivo più terreno agricolo) 70.000 mq circa.

1.2. Previsioni urbanistiche attuali

Attualmente l'area oggetto di intervento, in base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Piombino Dese, è destinata a zona agricola di tipo "E".

In base al vigente Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del comune di Piombino Dese, è compresa nell'A.T.O. 0280640104 e rientra tra le "linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo" della zona ad "urbanizzazione consolidata" produttiva di via Molinella.

Il progetto prevede di attuare l'intervento in variante al Piano degli Interventi mediante le procedure previste dalla normativa dello Sportello Unico per le Attività Produttive (art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 e art. 4 della L.R. n. 55/2012).

1.3. Stato attuale dell'immobile

L'area oggetto di intervento (mappale 84) ha una forma approssimativamente a trapezio con le seguenti dimensioni:

- lato ovest di 100,50 metri;
- lato est di 81,14 metri;
- lato sud di 110,20 metri.

A sud confina con i mappali 1358 e 1359, anch'essi di proprietà Stevanato Group spa, destinati a parcheggio. Sugli altri lati (est, nord e ovest) l'area confina con altre proprietà private.

L'area attualmente è ineditata, priva di sovrastanti fabbricati, ed è incolta.

L'accesso all'area avviene dalla via pubblica (via del Vetro) attraverso la servitù di passaggio carrabile e pedonale esistente a nord-ovest dell'area posta a cavallo tra le proprietà interessate.

L'accesso può avvenire anche dal parcheggio esistente a sud di proprietà delle ditte Stevanato Group s.p.a. e Nuova OMPI s.r.l.

2 Regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili allo stato attuale

I fabbricati e gli impianti facenti parte del compendio produttivo di proprietà Nuova OMPI s.r.l. e Stevanato Group s.p.a. sono stati realizzati in forza ai seguenti titoli abilitativi:

2.1. Fabbricato A:

- Licenza Edilizia n. 90 del 07/05/1969;
- Certificato di Agibilità del 23/09/1969;
- Licenza Edilizia n. 49 del 11/04/1974;
- Licenza Edilizia n. 172 del 24/12/1974;
- Certificato di Agibilità del 13/08/1976;
- Concessione Edilizia n. 87/013 del 15/10/1988 relativa ad ampliamento impianto produttivo rilasciata alla ditta EURODESE e S.P.A.M.I.;
- Certificato di Agibilità n. 87/013 del 15/10/1988;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 700 del 14/04/1989;
- Concessione Edilizia n. 91/105 del 26/11/1991 relativa a variante in corso d'opera alla C.E. 87/013 per ampliamento e ristrutturazione produttiva EURODESE e S.P.A.M.I.;
- Concessione Edilizia n. 95/188 del 22/04/1996 relativa a ristrutturazione fabbricato produttivo con ampliamento interno rilasciata alla ditta EURODESE;
- Concessione Edilizia n. 2001/109 del 14/12/2001 per trasformazione urbanistica e/o edilizia del complesso industriale;
- Permesso di Costruire in Variante n. 2003/199 del 09/09/2004 variante in corso d'opera alla C.E. n. 2001/109 per ristrutturazione e ampliamento di complesso produttivo;
- Permesso di Costruire in Variante n. 2004/218 del 19/04/2006 seconda variante in corso d'opera limitatamente al blocco A alla C.E. n. 2001/109;
- Permesso di Costruire in Variante n. 2005/128 del 19/04/2006 ampliamento fabbricato A;
- Permesso di Costruire n. 2007/177 del 04/03/2008 in Variante e parte in sanatoria alla C.E. n. 2001/109 ed al P.d.C. n. 2005/128 fabbricato A;
- D.I.A. n. 2009/195 per ampliamento angolo nord-ovest del 18/12/2009;

- Permesso di Costruire in Variante n. 2014/161 del 16/09/2014;
- S.C.I.A. n. 2016/115 per ampliamento soppalco del 14/06/2016;
- S.C.I.A. n. 2017/146 per modifiche interne fabbricato A;
- C.I.L.A. n. 2019/005 per modifiche interne REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0006143 del 15/01/2019.

2.2.Fabbricati B e C:

- Concessione Edilizia n. 89/034 del 19/04/1990 relativa ad ampliamento e ristrutturazione opificio ad uso delle ditte NUOVA OMPI e S.P.A.M.I. rilasciata alla ditta NUOVA OMPI;
- Concessione Edilizia n. 96/163 del 03/08/1996 relativa a “completamento ed adeguamento opere di ristrutturazione in sanatoria su complesso produttivo” rilasciata alla ditta S.P.A.M.I.;
- Concessione Edilizia in Variante n. 96/273 del 24/03/1997 relativa a “Variante in corso d’opera alla C.E. 96/163 per completamento ed adeguamento opere in sanatoria su complesso produttivo”, rilasciata alla ditta S.P.A.M.I.;
- Concessione Edilizia n. 2000/019 del 08/06/2000 relativa ad ampliamento fabbricato industriale per ricavo nuovo ufficio rilasciato alla ditta S.P.A.M.I.;
- Provvedimento unico conclusivo n. 2001/109 del 14/12/2001;
- Variante n. 2004/452 alla C.e. 2001/109;
- Seconda Variante n. 2005/053 limitatamente al fabbricato B alla C.E. n. 2001/109;
- Permesso di Costruire in variante per l’edificio C n. 2005/273 del 22/05/2006 variante in corso d’opera alla C.E. n 2001/109;
- Permesso di Costruire n. 2006/187 del 28/03/2007 in variante per l’edificio B e C al P.D.C. n. 2005/053 ed al P.D.C. 2005/273;
- Permesso di Costruire in variante per l’edificio “B” e C n 2007/176 del 04/03/2008 costruzione di una struttura metallica ad uso deposito;
- Permesso di Costruire in variante n. 2011/108 del 22/08/2011 per Ristrutturazione uffici ICT edificio C variante alla C.E. n. 2001/109 e P.d.C. n. 2005/273 e n. 2006/187;
- Permesso di Costruire in variante n. 2012/195 del 07/01/2013 per l’edificio B;
- S.C.I.A. per ricavo locale deposito vini piano interrato edificio B del 26/11/2013;
- S.C.I.A. prot. n. REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0032217 del 04/04/2016 per modifiche interne per ampliamento locale deposito vini piano interrato edificio “B”;
- S.C.I.A. prot. n. 98924 del 03/10/2016 per “Installazione tunnel mobile retrattile”;
- Permesso di costruire n. 2017/003 per “Pensilina Muletti” n. PUE/2017/10 del 06/06/2017;
- S.C.I.A. n. 2017/145 per modifiche alla distribuzione interna in un edificio produttivo - Fabbricati B e C del 31.07.2017;
- S.C.I.A. prot. n. REP_PROV_PD/PD-SUPRO 0127012 del 17/10/2017 per modifiche interne per ampliamento locale deposito vini piano interrato edificio “B”;
- S.C.I.A. n. 2018/056 per consolidamento fondazioni fabbricato “B”;
- Provvedimento conclusivo del procedimento PUE/2018/00032 del 23/05/2018 per riconversione magazzino interno a Stabilimento Nuova Ompi/Stevanato Group.

2.3.Fabbricati E e F ed aree esterne:

- Concessione Edilizia n. 097/236 del 28/11/1998 per i lavori di sistemazione area a parcheggio con strada d’accesso;
- Provvedimento unico n. 034/2011 del 18/10/2012 per ampliamento attività produttiva;

- Permesso di Costruire in Variante n. 2013/052 del 31/07/2013 blocco F-F1;
- Permesso di Costruire in Variante n. 2013/053 del 31/07/2013 blocco E;
- S.C.I.A. n. 2013/279 per variante alle opere di viabilità pubblica;
- Variante in corso d'opera n. 2014/022 al P.D.C. n. 2013/053 blocco E;
- Variante in corso d'opera n. 2014/023 al P.D.C. n. 2013/052 blocco F;
- Permesso di Costruire n. 2017/001 per completamento interno fabbricato industriale e parziale sopraelevazione;
- S.C.I.A. n. 2018/046 per ampliamento fabbricato industriale esistente.

2.4.Fabbricato H:

- Permesso di Costruire n. 2016/154 per costruzione magazzino automatizzato;
- Permesso di Costruire n. 2017/214 per variante al PUE/2016/00183 per costruzione magazzino produttivo;
- S.C.I.A. n. 2018/062 per realizzazione di ponte temporaneo a servizio del cantiere edile.
- Provvedimento unico n. 034/2011 del 18/10/2012 per ampliamento attività produttiva;
- Permesso di Costruire in Variante n. 2013/052 del 31/07/2013 (blocco F-F1);
- Permesso di Costruire in Variante n. 2013/053 del 31/07/2013 (blocco E).

2.5.Aree esterne:

- Concessione n. 2002/050 costruzione cabina elettrica;
- Provvedimento unico n. 034/2011 del 18/10/2012 per ampliamento attività produttiva;
- S.C.I.A. n. 2013/028 per nuovo accesso carraio provvisorio ad uso cantiere per spostamento sedime servitù;
- C.I.L.A. n. 2015/212 per installazione temporanea di box prefabbricati del 02/12/2015;
- C.I.L.A. per realizzazione di nuovo tratto di recinzione sud del 28/01/2016;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0040359 del 26/04/2016 per nuova pensilina motocicli;
- C.I.L.A. per installazione temporanea di box prefabbricati del 13/05/2016;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0064976 del 30/06/2016 per chiusura varchi;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0066022 del 01/07/2016 per chiusura varchi - interventi all'interno della fascia di rispetto ferroviaria;
- S.C.I.A. n. 2016/227 per ampliamento cabina di ricezione e nuova cabina MT/BT;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0126995 del 17/10/2017 per rimozione e nuova installazione, con diversa collocazione, di tendostruttura ad uso temporaneo;
- C.I.L.A. n. 2017/084 per installazione sbarre motorizzate in accesso carraio esistente.

2.6.Impianti:

- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0049636 del 08/05/2017 per opere di allacciamento impiantistico e opere accessorie alla nuova centrale;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0061864 del 30/05/2017 per nuova struttura metallica;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0135718 del 06/11/2017 per platea;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0025782 del 26/02/2018 in Sanatoria per installazione di un impianto di Trigenerazione;
- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0035528 del 19/03/2018 per opere di allacciamento dell'impianto di Trigenerazione;

- S.C.I.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0053363 del 24/04/2018 per Installazione di barriera fonoisolante e fonoassorbente.

3 Intervento in progetto

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un parcheggio di n. 290 posti auto avente una superficie di 6420 metri quadrati e di un'area denominata "area ecologica" destinata al deposito temporaneo dei materiali di scarto (prevalentemente vetro) prodotti nell'ambito del compendio produttivo Nuova Ompi S.r.l. e Stevanato Group S.p.a.

All'interno dell'area ecologica è prevista l'istallazione di un deposito oli e di una costruzione prefabbricata destinata a guardiania con relativi servizi igienici e locali accessori.

Il progetto prevede la realizzazione di una rete di scarico delle acque meteoriche comprendente un bacino di laminazione di 560 metri cubi (superficie di circa 940 metri quadrati) in grado di garantire l'invarianza idraulica dell'area oggetto di intervento. Inoltre è previsto un impianto di illuminazione per tutta l'area, sia del parcheggio che dell'area ecologica.

4 La variante urbanistica

Per l'attuazione dell'intervento proposto è richiesta una variante allo strumento urbanistico generale (Piano degli Interventi del comune di Piombino Dese) ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 (Sportello Unico per le Attività Produttive) integrato dalle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. n. 55/2012.

Attualmente l'area oggetto di intervento, in base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Piombino Dese, è destinata a zona agricola di tipo "E" (art. 37 delle N.T.O.).

La variante urbanistica prevede l'ampliamento dell'area di pertinenza del compendio produttivo di Stevanato Group e Nuova OMPI mutando la destinazione urbanistica da agricola di tipo "E" a industriale-artigianale di tipo "D" e disciplinando gli interventi in tale ambito tramite una specifica scheda normativa SUAP (art. 61 e tab. G delle N.T.A. del P.I.).

L'intervento proposto non comporta invece una variante al vigente Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del comune di Piombino Dese in quanto l'area interessata, compresa nell'A.T.O. 0280640104, è contigua con ambiti di trasformazione consolidata prevalentemente produttivi e rientra tra le "linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo" della zona ad "urbanizzazione consolidata" produttiva di via Molinella.

Le norme attuative relative all'intervento proposto definite dalla specifica scheda normativa SUAP (scheda S4-10) sono le seguenti:

NORME DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI INTERVENTO S4-10

Destinazione d'uso

Nell'ambito di intervento disciplinato dalla presente scheda normativa sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Piano degli Interventi per le zone industriali e artigianali (artt. 35-36-37 delle N.T.O.).

Parametri urbanistici

Superficie copribile (Sq) massima realizzabile: 25 mq;

Altezza massima (HM) non maggiore di 4,50 m, salvo altezze maggiori per impianti tecnologici, silos, carri ponte, ecc.

Limiti di distanza

Sono disciplinati dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Minori distacchi possono essere consentiti per le apparecchiature speciali ed impianti strettamente connessi alla funzionalità della produzione, alla sicurezza e al miglioramento delle condizioni igieniche dell'azienda.

Opere di compensazione idraulica

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'area disciplinata dalla presente scheda normativa è prevista la realizzazione di opere di compensazione idraulica dimensionate in base a specifico studio di compatibilità idraulica.

Gli interventi finalizzati alla messa in sicurezza dell'area da un punto di vista idraulico sono considerati opere di urbanizzazione primaria.

Prescrizioni particolari

In sede di progetto esecutivo possono essere apportate modifiche al dimensionamento, alla distribuzione ed alla localizzazione delle opere previste, nel rispetto nei limiti dei parametri urbanistici definiti con la presente scheda.

5 Impraticabilità di soluzioni progettuali alternative

La scelta progettuale proposta deriva dall'analisi di diverse soluzioni equiparabili alternative.

Una prima soluzione alternativa ipotizzava di realizzare l'intervento in un'area idonea non contigua all'ambito del compendio produttivo esistente. Tale soluzione è stata ritenuta impraticabile perché:

- le aree produttive libere attualmente esistenti in Comune di Piombino Dese, di dimensioni adeguate all'intervento in progetto, distano non meno di 800-1000 m, in linea d'aria, dal sito produttivo di Nuova Ompi – Stevanato Group: si tratta di una distanza improponibile sia per la fruizione del parcheggio, sia per la collocazione dell'area ecologica;
- altre aree libere più vicine, di dimensioni idonee all'intervento, sono a destinazione agricola, come quella proposta, e richiederebbero comunque una variante allo strumento urbanistico generale; inoltre, essendo non contigue al sito produttivo, comportano maggiori difficoltà di fruizione rispetto a quella proposta;
- tutte le aree non contigue di dimensioni adeguate all'intervento, non sono nella disponibilità di Stevanato Group – Nuova Ompi.

Una seconda soluzione progettuale alternativa ipotizzava la realizzazione di un parcheggio multipiano all'interno dell'attuale compendio produttivo. Tale soluzione è stata ritenuta impraticabile per diversi motivi:

- non consente di dare adeguata collocazione all'area ecologica;
- a parità di posti auto, rispetto alla soluzione in superficie, comporta un maggiore fabbisogno di superficie lorda per l'incidenza degli spazi di manovra, distribuzione e collegamento (rampe di accesso, scale, ecc.) nonché degli ingombri strutturali;
- per garantire lo stesso numero di posti auto della soluzione in superficie, richiede un notevole sviluppo verticale (almeno 4 o 5 piani) con conseguente impatto visivo;
- un parcheggio multipiano, rispetto ad una soluzione in superficie, comporta maggiori problemi di sicurezza (prevenzione incendi, evacuazione, aerazione, illuminazione, ecc.);
- presenta maggiori disagi e scomodità per l'accesso e la movimentazione interna, sia carrabili che pedonali;
- comporta maggiori costi e oneri economici sia per la realizzazione (costi cinque volte superiori a quelli di un parcheggio in superficie, a parità di posti auto) sia per l'uso e la manutenzione (impianti, strutture, ecc.);
- maggiori costi per l'eventuale futura dismissione dell'opera (demolizione delle strutture, smantellamento degli impianti, ripristino ambientale, ecc.);
- comporta comunque una deroga o variante alle norme urbanistiche vigenti.

Infine, tra le soluzioni alternative, è stata presa in considerazione anche la cosiddetta "opzione zero", che consiste nel non realizzare il progetto. Tale alternativa è stata ritenuta non praticabile in quanto comporta i seguenti impatti negativi:

- disagi e difficoltà di mobilità e trasporto per i lavoratori ed il personale dell'azienda nonché per fornitori, personale esterno, visitatori, ecc.;
- maggiore occupazione di parcheggi e spazi pubblici a scapito della collettività;
- rischio di soste e parcheggi irregolari (ai lati delle strade, in aree non idonee, in zone pericolose, ecc.);
- maggiore congestione del traffico e della viabilità, sia locale (via Molinella, viale della Vittoria, ecc.) che extraurbana (S.R. 245 "Castellana", corso Stevanato);
- maggiori pericoli per l'incolumità del personale dell'azienda, dei fornitori, dei visitatori, ecc.;
- ripercussioni ed effetti negativi su sviluppo dell'azienda, occupazione, ecc.;
- incidenza negativa sull'immagine e la considerazione dell'azienda;
- difficoltà ad attuare un'efficace separazione e differenziazione dei materiali di scarto finalizzate al riciclo e recupero degli stessi;
- maggiori costi di gestione per lo smaltimento dei materiali di scarto.

6 Motivazioni che inducono alla realizzazione dell'intervento

6.1 L'attività dell'azienda

Il Gruppo Stevanato, la cui principale attività è la produzione di contenitori in vetro per l'industria farmaceutica, è oggi una realtà costituita da due divisioni e da una società holding direzionale e di partecipazione.

La società attualmente insediata nel compendio produttivo di Piombino Dese di via Molinella – via Del Vetro è la Glass Division Nuova Ompi.

L'azienda produce contenitori in vetro destinati ad uso farmaceutico per iniettabili.

La produzione standard da tubo vetro neutro include siringhe con e senza ago, flaconi con collo a vite, pilfer-proof, blow back and pill, tubofiale dentali e da insulina e fiale.

Attualmente il sito produttivo, nella sede di Piombino Dese, comprende i seguenti edifici:

- fabbricati A, B e C all'interno dei quali viene svolta l'attività di produzione di flaconi in vetro ad uso farmaceutico, chimico e cosmetico, di capsule e tubo fiala, e di siringhe in vetro monouso;
- fabbricato F in aderenza alla parete ovest del fabbricato A al cui interno vi sono locali tecnici, uffici, attività di produzione di siringhe in vetro monouso, locali accessori ed un magazzino adibito allo stoccaggio delle materie prime;

Inoltre è in corso di costruzione un nuovo edificio, denominato fabbricato H, nell'area ad est tra gli esistenti fabbricati A e B (parzialmente in aderenza alla parete ovest del fabbricato A), destinato a magazzino al piano terra e a reparti produttivi, ai piani superiori.

Il deposito delle merci e della materia prima attualmente è dislocato in differenti edifici, parte interni all'area oggetto di studio e parte esterni (in locazione).

6.2 Gli spazi esterni attuali

Il compendio produttivo, a servizio del quale sarà realizzato il nuovo intervento, è una vasta area di proprietà di Stevanato Group e Nuova Ompi, sita al margine nord del centro abitato di Piombino Dese e delimitata ad est dalla viabilità pubblica via Molinella (strada comunale che collega il centro di Piombino Dese con la S.R. n. 245 "Castellana" e più a nord con la provinciale Scorzè – Castelminio - Resana), a nord da aree agricole e a sud con terreni privati e fabbricati con prevalente destinazione artigianale e residenziale. Le aree ad ovest sono attualmente agricole.

Il sito di proprietà, come indicato nel precedente punto della presente relazione, comprende gli edifici produttivi denominati A, B, C ed F, nonché il fabbricato H in fase di realizzazione.

Nell'ambito del compendio esistono attualmente 3 distinte aree a parcheggio per il personale e per i visitatori, per complessivi 560 posti auto circa, e due portinerie/reception poste agli ingressi di via Molinella e via Del Vetro.

È inoltre prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio di totali 139 posti auto nell'area prospiciente il fabbricato H sul fronte di via Molinella, ed una nuova zona di carico/scarico camion posizionata nel lato corto del nuovo magazzino ed ortogonale alla viabilità interna esistente.

L'accesso all'area attualmente avviene direttamente da via Molinella, attraverso 2 accessi carrai di cui uno riservato al personale direttivo ed agli ospiti esterni ed uno a servizio del personale dipendente e delle merci; altro accesso avviene da via del Vetro

6.3 Le nuove esigenze di spazi esterni

Il compendio produttivo Nuova OMPI S.r.l. e Stevanato Group S.p.a. ha visto nel corso degli ultimi anni un incremento della superficie lorda di pavimento con l'andamento riportato in Tab.1. Dal 2015 ad oggi si evidenzia un incremento pari al 7 %, dai circa 31810 ai circa 34020 mq, ed è in previsione un ulteriore incremento del 32 % con il completamento dei circa 10900 mq relativi al nuovo fabbricato H in corso di costruzione, con termine dei lavori previsto nel corso del 2019.

Tab. 1 – Superficie lorda di Pavimento in mq

	2015	2018 (attuale)	2019 (previsione)
Fabbricato A	9385	9505	9505
Fabbricato B	2210	2710	2710
Fabbricato C	13595	13595	13595
Fabbricato F	6620	8210	8210
Fabbricato H	0	0	10900
	31810	34020	44920

Parallelamente all'aumento della superficie lorda di pavimento ed alla riorganizzazione e/o riconversione di vari spazi interni ai fabbricati esistenti, anche il numero dei dipendenti negli ultimi anni ha subito un consistente incremento come evidenziato dai valori sintetizzati nella seguente Tab.2.

Tab. 2 – Dipendenti nello stabilimento di Piombino Dese

	2015	2018 (attuale)	2019 (previsione)
Dipendenti	1159	1464	1641

I dati sopra riportati evidenziano che il personale dipendente occupato nel compendio produttivo di via Molinella-via del Vetro dal 2015 al 2018 è aumentato del 23.32 % ed è previsto un ulteriore aumento di occupazione del 12 % entro il 2019.

Questa consistente crescita, sia in termini produttivi che occupazionali, ha determinato la necessità di reperire nuovi spazi esterni per soddisfare le mutate esigenze di parcheggio, movimentazione interna dei mezzi e delle persone, di stoccaggio delle merci e dei prodotti, di gestione del materiale di scarto, di adeguamento delle infrastrutture e degli impianti tecnologici.

In particolare, il fabbisogno di spazi da destinare parcheggio va ben oltre ai consueti standard urbanistici previsti per gli insediamenti industriali-artigianali, sia perché la superficie produttiva si sviluppa su più piani, sia perché la superficie dedicata ai magazzini si è progressivamente ridotta rispetto a quella destinata alla produzione, sia perché sono aumentati gli spazi per uffici e laboratori rispetto a quelli produttivi, con maggiore densità di addetti per unità di superficie.

Inoltre negli orari di cambio dei turni si verifica una sovrapposizione tra il personale in ingresso e quello in uscita dallo stabilimento (i turnisti attualmente sono circa 330 e si prevede un incremento di circa 40 unità entro il 2019) con conseguente ulteriore fabbisogno di spazi per parcheggio.

Oltre alle esigenze di parcheggio del personale impiegato nell'ambito del compendio produttivo si deve tener conto anche di quelle derivanti dall'incremento di visitatori, fornitori ed in genere di tutto l'indotto che richiede adeguati spazi e specifiche soluzioni di sosta e movimentazione.

In base a tali valutazioni si è stimato che, per far fronte alle mutate esigenze di parcheggio, è necessario individuare una nuova ulteriore area a parcheggio per circa 300 posti auto.

Le esigenze di nuovi spazi esterni, come accennato in precedenza, non si esauriscono con quelle di nuovi spazi a parcheggio (anche se questa è l'esigenza predominante) ma coinvolge anche altri aspetti. In particolare, con il crescere della produzione e delle linee produttive, è emersa, come esigenza prioritaria la necessità di ampliare l'area adibita al deposito temporaneo dei materiali di scarto, denominata "area ecologica". L'ubicazione attuale, nei pressi dell'ingresso di via Del Vetro, risulta essere insufficiente a causa del progressivo incremento dei volumi dei materiali da stoccare e conseguentemente degli spazi necessari al posizionamento ed alla movimentazione dei contenitori delle varie tipologie di rifiuto.

Per riorganizzare l'area ecologica, in modo da garantire adeguati spazi di stoccaggio e movimentazione dei contenitori nonché per la manovra degli automezzi che devono accedervi, si è stimata la necessità di individuare un'area delle dimensioni di circa 60 x 30 m.

La collocazione della nuova area ecologica nell'ambito dell'intervento in progetto, consente di soddisfare sia alle esigenze dimensionali dell'area, sia a quelle logistiche.

7 Verifica della superficie agricola trasformabile (S.A.T.)

Il p.a.t. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) e la superficie territoriale comunale (S.T.C.), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. C).

Per il comune di Piombino Dese, la quantità di S.A.T. trasformabile in dieci anni prevista dal P.A.T. ammonta complessivamente a mq. 246.756,16.

Le varianti precedenti hanno comportato un consumo di S.A.T. pari a circa mq. 84.456 che corrispondono ad una percentuale del 34 % dell'intera superficie trasformabile del decennio.

La presente variante prevede un consumo di S.A.T. di circa mq. 10.000 che sommata alla S.A.T. delle precedenti varianti determina un consumo complessivo di S.A.T. di circa mq. 94.456 pari al 38% dell'intera superficie trasformabile del decennio.

8 Corrispondenza tra interesse dell'impresa e interesse pubblico

Dalla realizzazione dell'intervento proposto, in variante allo strumento urbanistico generale, derivano diversi motivi di interesse pubblico.

L'intervento, infatti, apporta miglioramenti da un punto di vista logistico ed infrastrutturale con benefici sia per l'azienda (migliore organizzazione interna, ulteriore potenzialità di sviluppo, incremento di qualità dei servizi e prodotti offerti) sia per la collettività (decongestionamento del traffico, maggiore sicurezza stradale, migliore fruibilità degli spazi pubblici).

Da un punto di vista dello sviluppo dell'imprenditorialità, l'intervento proposto consente all'azienda di disporre di più spazi per le attività produttive, organizzative e di gestione (linee produttive, uffici, laboratori, ecc.), con conseguente maggiore occupazione di personale, incremento dell'indotto e indubbie ricadute positive per la collettività.

L'intervento, inoltre, consente all'azienda di incrementare i livelli qualitativi dei prodotti e dei servizi con conseguenti ritorni positivi di immagine e prestigio che indirettamente si riflettono anche sul territorio in cui l'azienda ha sede.

Da un punto di vista ambientale l'intervento consente di ampliare ed organizzare meglio l'area ecologica agevolando le operazioni di separazione e differenziazione dei materiali di scarto al fine di incrementarne il riciclo e recupero e comunque assicurando una maggiore sicurezza al deposito temporaneo prima del conferimento alle ditte specializzate per lo smaltimento.

L'intervento proposto apporta benefici anche per quanto riguarda la sicurezza sul lavoro in quanto consente una migliore organizzazione dei flussi veicolari e pedonali ed una più razionale movimentazione dei materiali all'interno dell'azienda, oltre che un migliore controllo degli accessi.

Rispetto ad altre ipotesi alternative (localizzazione in altri ambiti non contigui) la soluzione progettuale proposta, ponendosi nell'ambito delle linee di espansione individuate dal P.A.T. per la zona produttiva di via Molinella, garantisce un più equilibrato ed ordinato uso del territorio in linea con la pianificazione urbanistica di livello superiore.

La realizzazione dell'intervento, infine, comporta anche un apporto economico al Comune, sotto forma di contributo straordinario, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi a beneficio della collettività.

Il Tecnico

Ing. Carlo Formentin
(firmato digitalmente)