



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 S.p.a.**

INTERVENTO

NUOVO PARCHEGGIO A SERVIZIO DI COMPENDIO PRODUTTIVO

PRATICA

RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

COMMESSA

0876

PRATICA

P1

COMUNE

PIOMBINO DESE - PD

SEZIONE

Unica

FOGLIO

22

MAPPALI

1471

CODICE ELABORATO

P1.R4

OGGETTO

RELAZIONE VARIANTE URBANISTICA

REV.

1

DATA

30/07/2020

DESCRIZIONE MODIFICHE

ADEGUAMENTO AL PARERE DELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 27/07/2020

RED.

S21

VERIF.

C11

FIRME PROGETTISTI

FIRME COMMITTENTI

E
COMUNE DI PIOMBINO DESE
PROTOCOLLO GENERALE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
04/08/2020
Protocollo N. 000814 del 30/07/2020
Firmatario: CARLO FORMENTIN

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:	5
2.4.	Fabbricato H:.....	5
2.5.	Aree esterne:.....	6
2.6.	Impianti:.....	6
3	Intervento in progetto	6
4	La variante urbanistica	6
5	Impraticabilità di soluzioni progettuali alternative.....	8
6	Motivazioni che inducono alla realizzazione dell'intervento	9
6.1	L'attività dell'azienda	9
6.2	Gli spazi esterni attuali	9
6.3	Le nuove esigenze di spazi esterni.....	10
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 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, corso Giovanni Stevanato e via del Vetro.

L'area individuata per la realizzazione di tale intervento è un terreno agricolo di 3.576 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 1471.

La superficie catastale del terreno è di 3.405 metri quadrati.

La proprietà dell'area oggetto di intervento (mappale 1471) 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 84, 1070, 1358, 1359, 1468, 1471 di proprietà Stevanato Group S.p.a.
- N.C.T.: Sezione Unica, Foglio 22, Mappali 975, 994, 1110, 1360, 1371, 1372, 1373, 1374, 1469 di proprietà Nuova Ompi S.r.l.

La superficie catastale complessiva attuale del compendio produttivo è di circa 62.792 mq.

Quindi l'area di proprietà delle ditte Nuova Ompi S.r.l. e Stevanato Group S.p.a., comprendente anche il mappale 1471 oggetto dell'intervento in progetto, misura complessivamente (compendio produttivo più terreno agricolo) 63.605 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 1471) ha una forma approssimativamente a L con le seguenti dimensioni:

- lato nord di 42 metri;
- lato sud di 30 metri;
- lato ovest di 99 metri.

A sud confina con il mappale 1468, anch'esso di proprietà Stevanato Group S.p.a. su cui è eretto il Fabbricato H. Sui lati est e ovest l'area confina con altre proprietà private.

Lungo il lato est l'area è priva di recinzioni o altro mentre sul lato ovest è delimitata da un fossato che la separa dalla proprietà limitrofa, con confine lungo l'asse fosso. Lungo il lato Nord esiste una recinzione con pali in calcestruzzo e rete plastificata posta lungo il ciglio sud, confine di proprietà, del fosso di guardia della strada regionale S.R. 245 "Castellana".

Il terreno è pressoché pianeggiante con andamento digradante da Nord-Est verso Sud-Ovest ed ha quota analoga ai terreni limitrofi. Le quote altimetriche variano da un massimo di 26,885 metri circa sul livello del mare in corrispondenza dell'angolo nord est ad un minimo di 26,608 metri circa sul livello del mare in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest.

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

L'accesso avviene da sud attraverso la viabilità interna del compendio produttivo.

Lungo il confine Nord esiste un accesso carraio dalla S.R. 245 "Castellana" (Corso Giovanni Stevanato) che verrà mantenuto come accesso di servizio per la manutenzione del fossato di guardia a lato della strada e come eventuale accesso di emergenza.

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;
- C.I.L.A n. 2019/118 per modifiche interne REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0080806 del 23/05/2019;
- S.C.I.A. per modifiche modifica foro REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0067915 del 11/05/2020.

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 – P.D.C. n. 2018/032;
- S.C.I.A. di variante REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0182373 del 15/11/2019.

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;
- S.C.I.A. 2019/035 per modifiche modifica foro REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0029722 del 27/02/2019.

2.4.Fabbricato H:

- Provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 2017/154 - PUE/2016/00183 del 21/04/2017 per costruzione nuovo magazzino automatizzato;
- Provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 2017/214 - PUE/2017/00272 del 23/05/2018 per la realizzazione di un fabbricato destinato a magazzino al piano terra e due piani produttivi;
- S.C.I.A. n. 2018/062 REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0048060 del 13/04/2018 per realizzazione di ponte temporaneo a servizio del cantiere edile.
- S.C.I.A. di variante n. 2019/088 REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0050913 del 01/04/2019;
- Comunicazione di fine lavori e contestuale segnalazione certificata di agibilità (limitata al solo piano +15) REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0060420 del 16/04/2019;
- REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0152025/24-9-2019 Installazione di mezzi pubblicitari e insegne di esercizio;
- C.I.L.A. REP_PROV_PD/PD-SUPRO/0189077/28-11-2019 per piccola modifica interna al primo piano produttivo (livello +15) consistente nella realizzazione di una parete divisoria in cartongesso;
- Pratica n. 2020/047 SUAP 01487430280-27082019-0932 per modifiche interne ed esterne, in variante in corso d'opera al PDC PUE/2017/00272 del 23/05/2018.

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. n. 2017/191 per rimozione e nuova installazione di tendostruttura ad uso temporaneo nell'area esterna del compendio industriale;
- 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. 2018/038 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. 2018/068 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 nuovo parcheggio di n. 133 posti auto avente una superficie di 3332 metri quadrati a servizio del compendio produttivo Nuova Ompi S.r.l. e Stevanato Group S.p.a.

Il progetto prevede la realizzazione di una rete di scarico delle acque meteoriche comprendente vasche di laminazione interrato in grado di garantire l'invarianza idraulica dell'area oggetto di intervento. Inoltre è previsto un impianto di illuminazione per tutta l'area.

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 senza potenzialità edificatorie 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 S4-11) sono le seguenti:

NORME DI ATTUAZIONE DELLA SCHEDA DI INTERVENTO S4-11

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 senza potenzialità edificatorie.

Limiti di distanza

Sono disciplinati dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

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.

Modalità di intervento

Le opere previste dalla presente scheda normativa sono realizzate con intervento diretto.

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.

L'area di intervento disciplinata dalla presente scheda normativa costituisce un unico aggregato produttivo con le attività insediate nel compendio produttivo di Nuova OMPI s.r.l. e Stevanato Group s.p.a. In tale ambito sono consentiti interventi che non configurano variante allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'art. 7 del DPR 160/2010 e dell'art. 2 della L.R. 55/2012, ed interventi realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale nei limiti e con le modalità previste all'art. 3 della L.R. 55/2012.

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 per la fruizione del parcheggio;
- 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:

- 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.

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;
- 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 provinciale Scorzè – Castelminio - Resana - Castelfranco Veneto, a nord da aree agricole e della strada regionale S.R. 245 “Castellana” a sud con terreni privati e fabbricati con prevalente destinazione 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, F, ed H.

Nell'ambito del compendio esistono attualmente 3 distinte aree a parcheggio per il personale e per i visitatori, per complessivi 850 posti auto circa, due portinerie/reception poste agli ingressi di via Molinella e via Del Vetro e una nuova zona di carico/scarico camion posizionata nel lato corto del nuovo magazzino ed ortogonale alla viabilità interna esistente.

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 e di un altro nuovo parcheggio di circa 290 posti auto, a Nord dei parcheggi esistenti ad Ovest del compendio produttivo.

Complessivamente gli accessi carrai al compendio produttivo di Stevanato Group S.p.a. – Nuova Ompi S.r.l. sono attualmente quattro:

- Due da via Molinella, dei quali uno è riservato al personale direttivo e l'altro è a servizio agli ospiti esterni, del personale dipendente e del trasporto merci;
- Due da via del Vetro, dei quali uno di accesso esclusivamente ai parcheggi a Ovest, sia a quelli esistenti sia a quelli in progetto; l'altro accesso immette alla viabilità interna al compendio produttivo.

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 21,3 %, dai circa 31810 ai circa 38587 mq, ed è in previsione un ulteriore incremento del 42,5 % con il completamento del fabbricato H e la realizzazione della palazzina "Corporate".

Tab. 1 – Superficie lorda di Pavimento in mq

	2015	2020 (attuale)	2021 (previsione)
<i>Fabbricato A</i>	9385	9505	9505
<i>Fabbricato B</i>	2210	2710	2710
<i>Fabbricato C</i>	13595	13595	13595
<i>Fabbricato F</i>	6620	8210	8210
<i>Fabbricato H</i>	0	4567	16706
<i>Palazzina Corporate</i>	0	0	4250
	31810	38587	54976

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	2020 (attuale)	2021 (previsione)
<i>Dipendenti</i>	1159	1600	1750

I dati sopra riportati evidenziano che il personale dipendente occupato nel compendio produttivo di via Molinella-via del Vetro dal 2015 al 2020 è aumentato del 38.00 % ed è previsto un ulteriore aumento di occupazione del 10 % entro il 2021. 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. 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 370 e si prevede un incremento di circa 40 unità entro il 2021) 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 130 ÷ 140 posti auto.

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. 94.456 che corrispondono ad una percentuale del 38 % dell'intera superficie trasformabile del decennio.

La presente variante prevede un consumo di S.A.T. di circa mq. 3.576 che sommata alla S.A.T. delle precedenti varianti determina un consumo complessivo di S.A.T. di circa mq. 98.032 pari al 40% 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 indubbe 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.

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

(documento firmato digitalmente)