



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.R1

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

REV.

1

DATA

30/07/2020

DESCRIZIONE MODIFICHE

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

RED.

C11

VERIF.

C11

FIRME PROGETTISTI

FIRME COMMITTENTI

E

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N. 000814 del 04/08/2020

Firmatario: CARLO FORMENTIN

COMUNE DI PIOMBINO DESE
PROTOCOLLO GENERALE

RELAZIONE TECNICA

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 con superficie reale pari a 3576 mq confinante 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 localizzazione dell'immobile

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.

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, 975, 994, 1070, 1110, 1358, 1359, 1360, 1371, 1372, 1373, 1374, 1468, 1469 di proprietà Stevanato Group S.p.a.

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. misura complessivamente (compendio produttivo più terreno agricolo) 63.605 mq circa.

1.2 Previsioni urbanistiche

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 Proprietà dell'immobile

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, che l'ha acquistata con atto di

compravendita del notaio Roberto Agostini in data 19 giugno 2019 repertorio n. 64.810 raccolta n. 25.785.

La proprietà dell'area dell'attuale compendio produttivo è così suddivisa:

- 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.

2. Descrizione dell'immobile allo stato attuale

L'area oggetto di intervento (mappale 1471) ha una 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 del compendio produttivo.

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

3. Motivazioni che inducono alla realizzazione dell'intervento

3.1 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).

3.2 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.

3.3 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)
Fabbricato A	9385	9505	9505
Fabbricato B	2210	2710	2710
Fabbricato C	13595	13595	13595
Fabbricato F	6620	8210	8210
Fabbricato H	0	4567	16706
Palazzina Corporate	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)
Dipendenti	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.

4. Intervento in progetto

L'intervento in progetto prevede la realizzazione di un parcheggio di n. 133 posti auto avente una superficie di 3332 mq nell'ambito 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 interrate in grado di garantire l'invarianza idraulica dell'area oggetto di intervento. Inoltre è previsto un impianto di illuminazione per tutta l'area.

4.1 Parcheggio

Il progetto prevede la sistemazione a parcheggio dell'intera area. Gli stalli (posti auto), delle dimensioni di 2,50 m per 5 metri, sono disposti a pettine in file orientate da nord a sud e servite da corsie di manovra della larghezza di 5.55 ÷ 6.00 metri. Le file degli stalli sono delimitate alle estremità da cordonate e sono separate tra loro da cunette in calcestruzzo "alla francese".

La pavimentazione del parcheggio sarà in prevalenza di tipo semi-permeabile e sarà così realizzata:

- strato di 35 cm di misto granulometrico riciclato;
- strato di 10 cm di misto granulometrico stabilizzato;
- strato di 5 cm di pietrischetto.

Saranno realizzati con la medesima pavimentazione sia le corsie di manovra che gli stalli.

Nella porzione sud del parcheggio, per una superficie di circa 460 mq, la pavimentazione degli stalli di parcheggio e delle limitrofe aree di manovra sarà di tipo impermeabile, con finitura superficiale in calcestruzzo, e sarà così realizzata:

- strato di 15 cm di misto granulometrico riciclato;
- strato di magrone di 10 cm;
- lastra di calcestruzzo dello spessore di 20 cm.

In tale area troveranno collocazione i parcheggi che per motivi funzionali necessitano di una pavimentazione piana e non cedevole (ad es. i parcheggi riservati ai disabili e/o ad altre categorie di utenti "deboli"). Tale pavimentazione inoltre, assieme al primo tratto della corsia di manovra con pavimentazione in asfalto, ha lo scopo di limitare la formazione di polvere nei

pressi degli edifici e delle prese d'aria degli impianti a servizio delle linee produttive, da parte dei mezzi che accedono al parcheggio.

La raccolta delle acque meteoriche avverrà in corrispondenza della cunetta in calcestruzzo dove saranno disposte le caditoie. Le cunette alla francese saranno lievemente rialzate, di circa 2-3 cm rispetto alla pavimentazione in pietrischetto, per evitare l'intasamento delle caditoie con il ghiaio. Lungo le cunette in calcestruzzo saranno disposti anche i lampioni dell'impianto di illuminazione e gli idranti dell'impianto antincendio. La delimitazione dei posti auto verrà eseguita disponendo dei paletti di riferimento con interasse di 2,50 metri, pari alla larghezza di un posto auto, lungo le cunette di separazione delle file dei parcheggi. L'accesso al parcheggio sul lato Sud, attraverso l'area di pertinenza del FH. La quota di parcheggi da riservare ai disabili (3 posti auto) verrà ricavata nella zona a sud, nella zona di minor distanza dallo stabilimento della Nuova OMPI.

4.2 Rete di scarico delle acque meteoriche

La rete di scarico delle acque meteoriche sarà realizzata in modo da garantire l'invarianza idraulica nell'ambito di intervento. La rete sarà realizzata con tubazioni in calcestruzzo sovradimensionate, del diametro di 60 cm, in grado di costituire una parte del volume di invaso per la laminazione delle acque meteoriche. Lo scarico avverrà nel fossato (corso d'acqua superficiale) lungo il lato ovest dell'area, mediante un pozzetto di laminazione (manufatto di controllo dello scarico) che limiterà la portata delle acque scaricate. Per la laminazione delle acque meteoriche, oltre all'invaso costituito dal sovradimensionamento delle tubazioni di scarico, è prevista la realizzazione di vasche di espansione interrate lungo la rete stessa.

4.3 Impianto di illuminazione

Il progetto del nuovo parcheggio prevede la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna. L'impianto sarà costituito da punti luce realizzati con pali metallici di circa 5.5 metri di altezza e da apparecchi a led, doppi sui pali in posizione centrale e singoli sui pali in posizione perimetrale. I pali saranno fissati alla base su plinti in cemento armato dotati di pozzetto di ispezione. La rete sarà collegata all'impianto di illuminazione esterna del compendio produttivo alimentato dalla cabina di trasformazione dei fabbricati vicini.

4.4 Altri impianti e infrastrutture

Oltre alla rete di scarico delle acque meteoriche e all'impianto di illuminazione sopra descritti il progetto prevede l'esecuzione anche di ulteriori impianti e sottoservizi:

- impianto idrico antincendio;
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica per l'alimentazione di prese elettriche nell'ambito del parcheggio;
- canalizzazioni per eventuali servizi ausiliari e/o altri impianti (videosorveglianza, ecc.).

Tutti gli impianti sopra citati verranno collegati alle reti esistenti nell'ambito dell'area produttiva di Stevanato Group S.p.a. e Nuova Ompi S.r.l..

4.5 Recinzioni

A delimitazione dell'area di intervento (parcheggio) è prevista la modifica della recinzione nord e la realizzazione di nuove recinzioni sui lati est e ovest. La recinzione sul lato est dell'ambito di intervento sarà realizzata lungo il confine con la proprietà limitrofa. Sul lato nord la recinzione sarà arretrata di 3 metri rispetto al confine di proprietà (confine stradale), coincidente con il ciglio fosso, in modo da garantire la distanza di rispetto minima dalla strada regionale S.R. 245 "Castellana". Su tale lato della recinzione verrà mantenuto l'attuale accesso carraio in corrispondenza del quale verrà posizionata una sbarra e sarà realizzato un cancello di servizio in modo da limitarne l'uso solo per la manutenzione del fossato o per motivi di emergenza.

Sul lato ovest dell'ambito di intervento la recinzione sarà realizzata in corrispondenza del ciglio del fossato arretrata rispetto al confine di proprietà (coincidente con l'asse del fosso).

Le recinzioni avranno una altezza di 2 metri e saranno costituite da uno zoccolo in calcestruzzo alto 50 cm con sovrastante cancellata metallica retta da paletti metallici. La recinzione lungo il lato ovest sarà realizzata con cancellate e paletti facilmente rimovibili per agevolare la manutenzione del fossato nel caso vengano impiegati mezzi meccanici. Inoltre, sempre sul lato ovest, saranno realizzati alcuni cancelletti pedonali in modo da facilitare l'accesso al fossato da parte del personale incaricato della manutenzione periodica.

Il Tecnico

ing Carlo Formentin

(documento firmato digitalmente)