



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

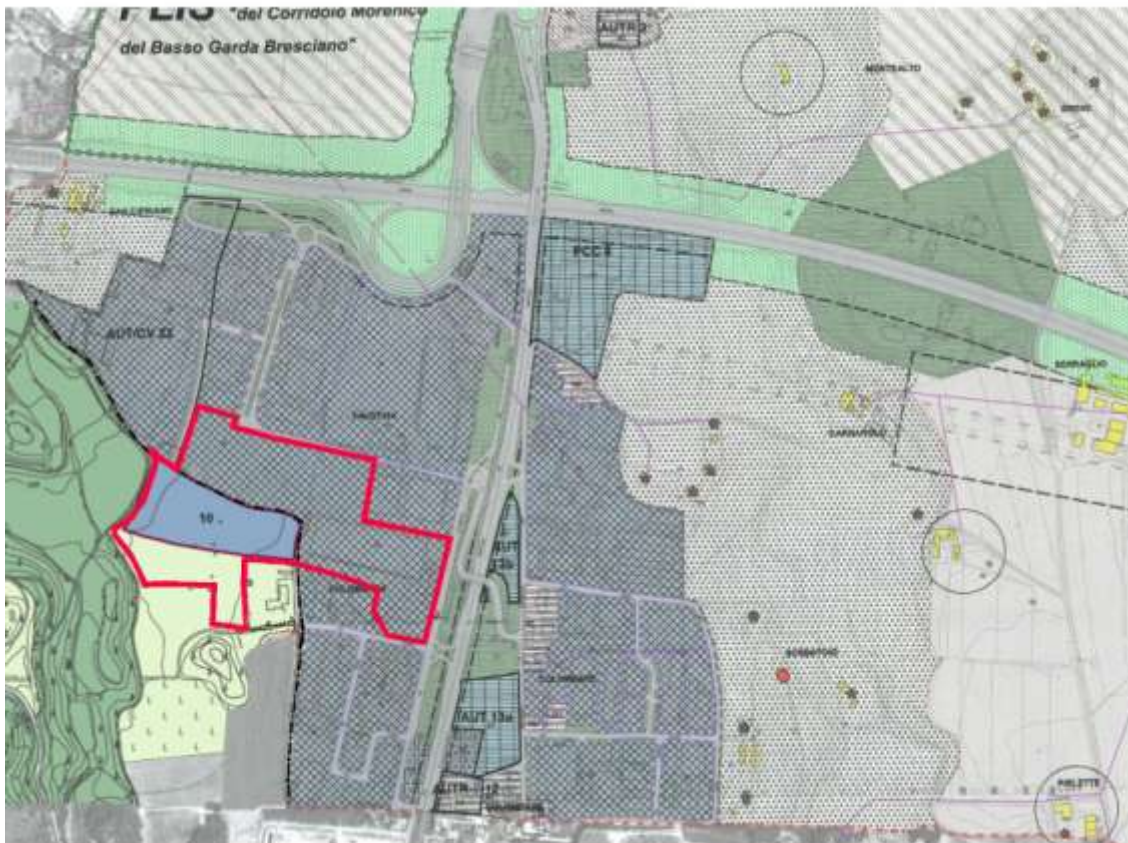
Progetto di nuovo piano di lottizzazione in variante al P.G.T.

in comune di Lonato del Garda

Cameo s.p.a.

con sede in Desenzano del Garda, Via Ugo La Malfa 60

RELAZIONE TECNICA – URBANISTICA





dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

1. RELAZIONE TECNICA

La ditta **Cameo s.p.a.** è insediata da circa 60 anni nel Comune di Desenzano del Garda ed è sempre stata caratterizzata da una costante crescita sia in termini occupazionali che di fatturato. Negli ultimi anni è diventata una delle primissime aziende del settore alimentare in fatto di tassi di crescita e sta gradualmente scalando posizioni nella classifica delle maggiori aziende dell'industria alimentare italiana.

Le turbolenze del mercato ed il momento sfavorevole della congiuntura sono stati affrontati e vinti attraverso la garanzia di una qualità costante dei prodotti, attraverso l'innovazione di mercato e grazie a una oculata e pianificata attività di investimento tecnologico e impiantistico.

Cameo intende mantenere il suo ritmo di crescita, puntando su:

- consolidamento delle sue posizioni nei mercati già presidiati; in particolare mantenendo la leadership dove questa è già acquisita ed inoltre recuperando quote di mercato, rispetto alla concorrenza, in altri nuovi settori strategici.
- ingresso in nuovi comparti, anche adottando, dove necessario, sistemi e tecnologie radicalmente innovativi rispetto alla tradizione dell'azienda ("fresco", prodotti surgelati...ecc...).

Tradotto in cifre, l'azienda ha come obiettivo, ambizioso ma realistico, il raddoppio del fatturato nei prossimi dieci anni.

Il raggiungimento di tali obiettivi è subordinato alla possibilità di ammodernare ed ampliare la dotazione tecnologica e impiantistica dell'azienda.

Il sito industriale alla data odierna ha ormai raggiunto il pieno sfruttamento delle risorse e dello spazio e tutti i processi principali sono già condotti alla loro massima capacità.

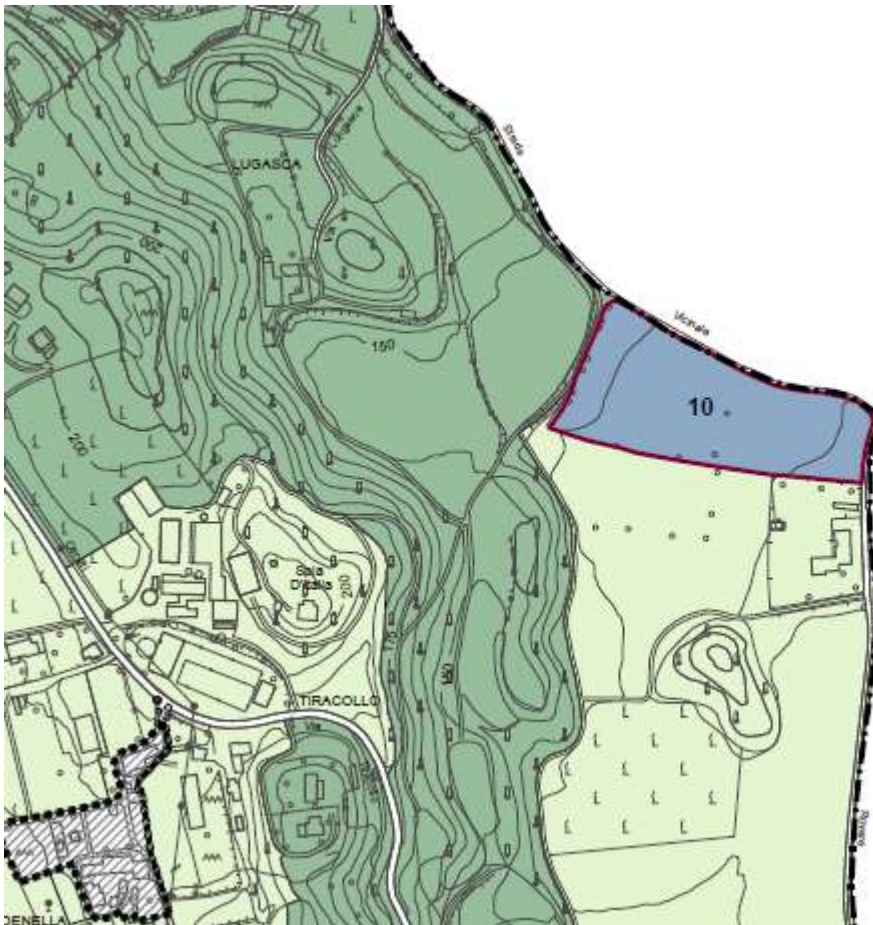


dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Pertanto la ditta in continua espansione e in prospettiva degli ulteriori sviluppi futuri inizia a pensare ad un utilizzo delle aree di sua proprietà all'interno del Comune di Lonato, già identificate ne PGT vigente come ADT n. 10

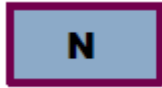
Il compendio di proprietà della CAMEO S.p.A. all'interno del comune di Lonato (Mq. 41.524 – mappali n° 110-208-209-232-234-236-240-241-245-225-226-227-228 Fg. 42) è compreso in parte negli ambiti di trasformazione ed in parte come area agricola (questa non interessata dal nuovo intervento).

Estratto della tavola del Documento di Piano del PGT

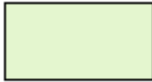




dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti



Ambiti di Trasformazione - Produttivo

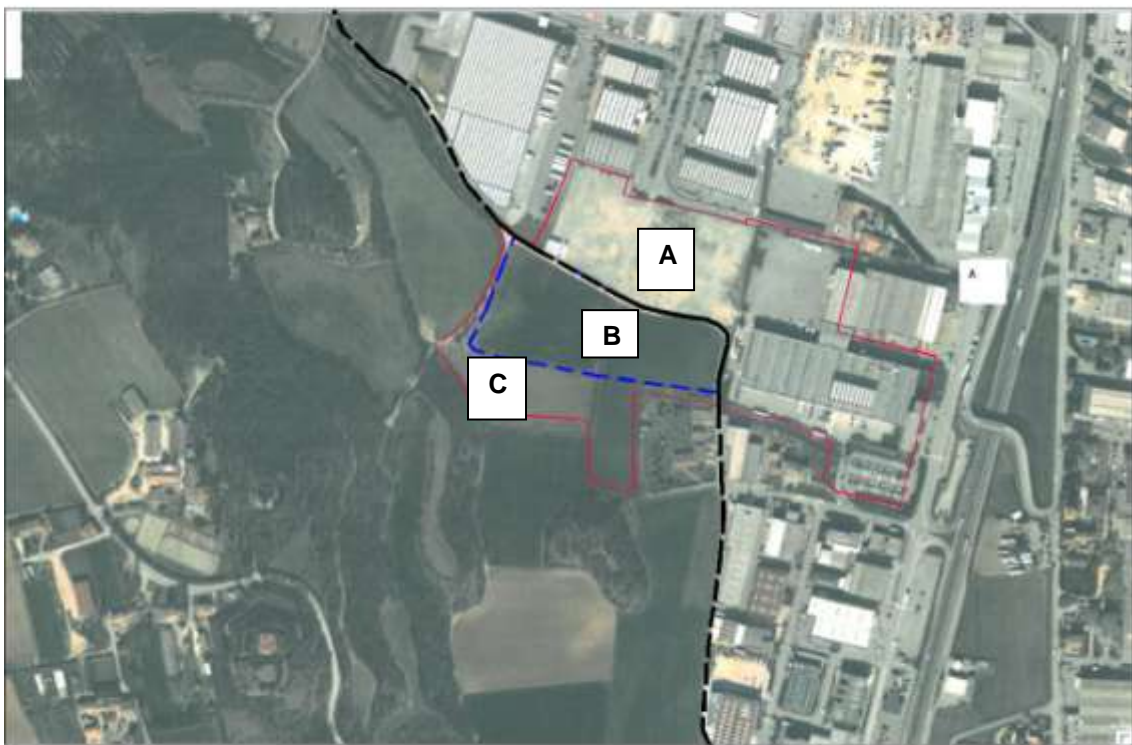


AAS - Aree agricole di salvaguardia

Il Le N.T.A. dell'ambito prevedono la possibilità di rettifica della superficie indicata (mq. 23.705) mediante rilievo strumentale ed in conformità ad esse si rettifica la dimensione del comparto destinato a SUAP per un totale pari a mq.23.738.

Tale misurazione è frutto della sovrapposizione dell'estratto catastale al rilievo strumentale (TAV.1 e TAV.2).

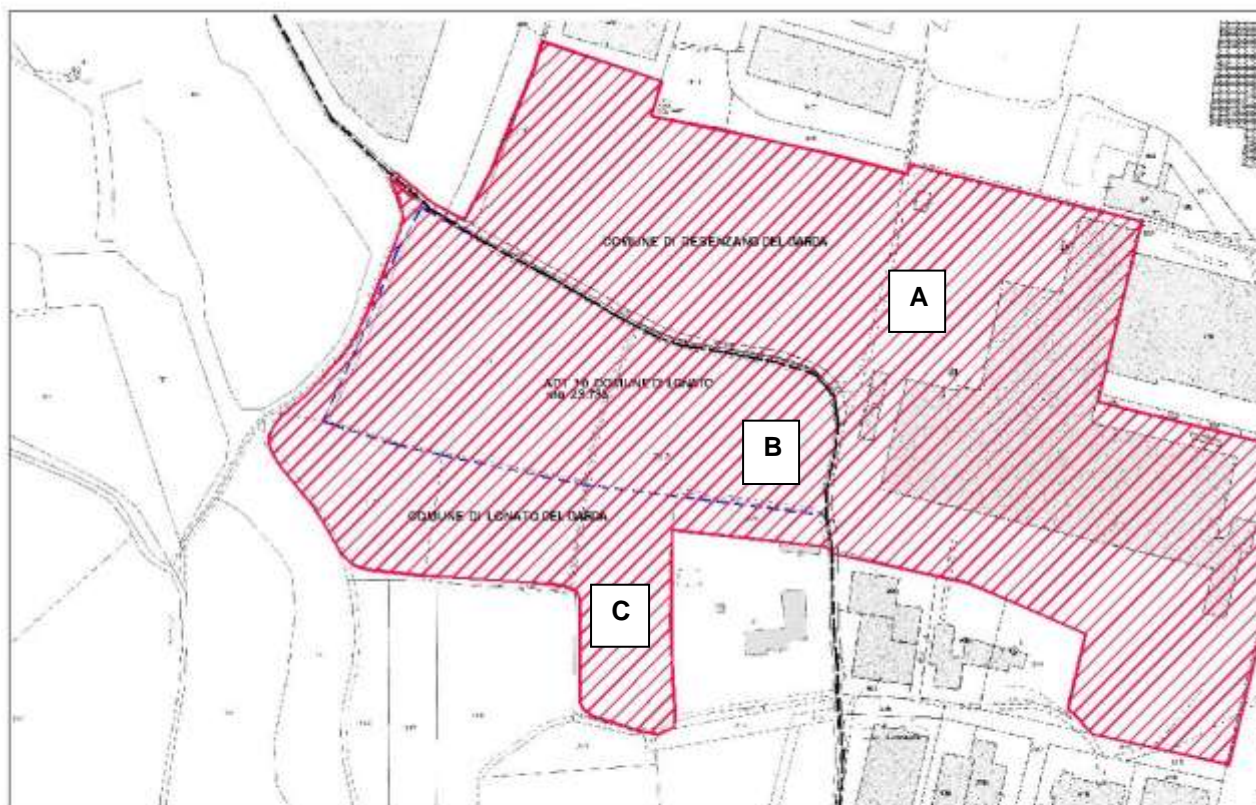
Riassumendo:





dr. arch. giuliano visconti
 dr. arch. flavia visconti
 dr. arch. alberto visconti

- A** Area di mq 67.009 di proprietà Cameo in Comune di Desenzano del Garda, inserita negli *“Ambiti produttivi industriali, artigianali esistenti e di completamento”* del PGT vigente con possibilità di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq
- B** Area di mq 23.738 (parte di quella di mq 43.665) di proprietà Cameo in Comune di Lonato del Garda, inserita nell’ *“Ambito di trasformazione produttiva 10”* del Documento di Piano del PGT qualificato *come possibile completamento dell’area produttiva presente sull’adiacente ambito amministrativo della città di Desenzano del Garda* assoggettato alla procedura del SUAP
- C** Area di mq 19.927 (parte di quella di mq 43.665) di proprietà Cameo in Comune di Lonato del Garda, inserita nelle *“Aree agricole di salvaguardia - AAS”* del PGT vigente con possibilità di utilizzazione fondiaria di 0,02 mq/mq



ESTRATTO MAPPA Pg.42

- PROPRIETA' CAMEO S.p.A. IN COMUNE DI LONATO
- LIMITE DI INTERFACCIA AL POT IN COMUNE DI LONATO
- LIMITE COMUNALE



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

L'ambito di trasformazione n.10 all'interno dell'allegato A01Ddp è così descritto:

"L'ambito si qualifica come possibile completamento dell'area produttiva presente sull'adiacente ambito amministrativo della Città di Desenzano del Garda. L'ambito 10, prendendo atto degli obblighi provinciali di cui al verbale di concertazione del 25 gennaio 2010, verrà rinviato ad una autonoma procedura ai sensi del DPR 160/2010 . In attivazione di tale procedimento, gli atti del DdP del PGT assumono valore di documento ricognitivo. Indici e parametri, così come le destinazioni ammesse in via accessoria, verranno definiti nel progetto di SUAP; qualora vengano confermate (sostanzialmente) le previsioni già sottoposte a VAS con il DdP, gli obblighi di valutazione ambientale potranno ritenersi, per l'ambito, già assolti."

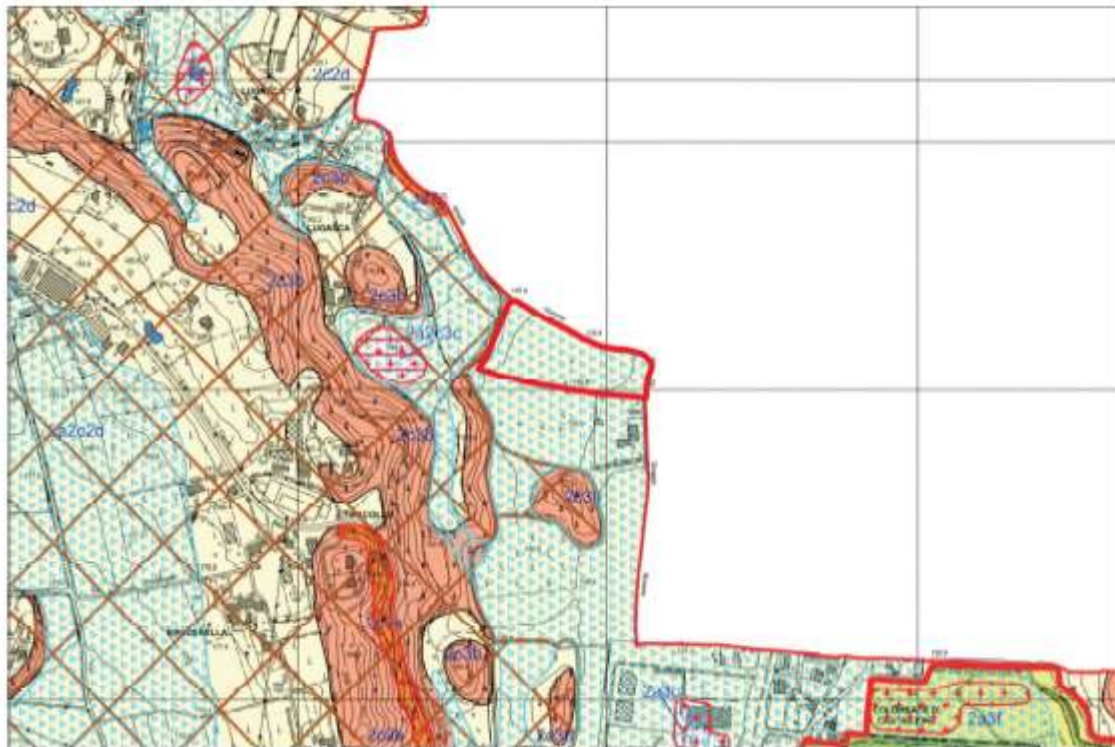
All'area non vengono attribuiti degli indici per l'ambito di trasformazione, pertanto oggetto della variante al Documento di Piano, sarà proprio l'attribuzione di parametri specifici all'area per l'espansione dello stabilimento produttivo Cameo.

Da tenere presente sono anche le valutazioni espresse in occasione della conferenza di VAS tenutasi per il PGT in cui l'ambito di Trasformazione 10 è già stato valutato e viene così descritto all'interno del Rapporto ambientale allegato al Ddp all. A02 - VA 00 VAS:



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Ambito di Trasformazione 10



Ambito di Trasformazione 10

Di seguito si richiamano i contenuti delle previsioni di piano del PGT vigente parzialmente riconfermate ed integrate dalla variante in oggetto.

“L'ambito si qualifica come possibile completamento dell'area produttiva presente sull'adiacente ambito amministrativo della Città di Desenzano del Garda. L'ambito 10, prendendo atto degli obblighi provinciali di cui al verbale di concertazione del 25 gennaio 2010, verrà rinviato ad una autonoma procedura ai sensi del DPR 160/2010 . In attivazione di tale procedimento, gli atti del DdP del PGT assumono valore di documento ricognitivo.

Indici e parametri, così come le destinazioni ammesse in via accessoria, verranno definiti nel progetto di SUAP; qualora vengano confermate (sostanzialmente) le previsioni già sottoposte a VAS con il DdP, gli obblighi di valutazione ambientale potranno ritenersi, per l'ambito, già assolti.”



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Ambito di trasformazione 10

Le previsioni di piano prevedono per l'AdT 10 la realizzazione di strutture destinate all'attività produttiva. Le aree in oggetto dovranno essere assoggettate a SUAP.

Alternativa 0

FORZA	DEBOLEZZA
Mantenimento del suolo ineditato	
OPPORTUNITA'	MINACCE

Alternativa 1

FORZA	DEBOLEZZA
Intervento a favore di attività esistenti, sostegno alle attività produttive e contributo economico per la realizzazione di servizi pubblici	Consumo di suolo.
OPPORTUNITA'	MINACCE
Completamento di un ambito destinato al sistema produttivo sito nel Comune di Desenzano d/G	Aumento del traffico veicolare e dei consumi idrici ed energetici

2. Gli elementi che costituiscono variante al DdP del PGT

Dall'analisi dei dati sopra esposti emerge che gli interventi edilizi sull'AdT 10 per l'ampliamento dello stabilimento produttivo Cameo, dovrebbero essere sottoposti ad una istanza di SUAP, ma tale procedura, a causa della sua specificità e della sua rigidità (progetto esecutivo), non risulta idonea per il futuro ampliamento che verrà realizzato con singoli stralci esecutivi difficilmente definibili nel dettaglio nella attuale fase di progettazione che si svolge nella scala e nel livello della documentazione richiesta per i Piani Attuativi.

Si tratta quindi di prevedere l'attuazione delle previsioni sull'area dell'AdT 10 (l'ampliamento sul territorio del Comune di Lonato del Garda dello stabilimento produttivo CAMEO S.P.A. esistente sull'adiacente territorio del Comune di Desenzano del Garda, e ad esso pedissequamente legato) attraverso un **Piano Attuativo in**



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

variante al DdP e alle sue NTA, anziché con la procedura del SUAP, **con indici e parametri definiti** (raffrontati con quelli vigenti sull'adiacente area in Comune di Desenzano del Garda e con quelli degli altri AdT previsti nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole del Comune di Lonato del Garda), **integrati con le disposizioni particolari già previste al punto 32.1 delle NTA del DdP per l'AdT 10.**

Gli indici previsti per l'AdP 10, tenuto conto della specificità delle strutture produttive della Cameo e della circostanza che le nuove strutture si pongono in ampliamento al complesso industriale esistente sull'adiacente Comune di Desenzano del Garda, sono:

Area PL Cameo (superficie territoriale/fondiarie): mq 23.738

Indice di utilizzazione territoriale/ fondiaria: 100% = Mq. 23.738

(nel computo della SIp è esclusa quella degli edifici robotizzati senza permanenza di persone per immagazzinaggio di prodotti)

Rapporto di copertura territoriale/fondiarie: 0,60 sup fondiaria = Mq. 23.738 x 0,60
= Mq. 14.242

(nel computo della Superficie coperta è compresa quella degli edifici robotizzati senza permanenza di persone per immagazzinaggio di prodotti)

Altezza massima: mt 18,00 (salvo maggiori altezze fino a mt 35,00 per impianti tecnologici e/o edifici robotizzati senza permanenza di persone per immagazzinaggio di prodotti)

Parcheggi pertinenziali: 1 mq/10 Mc (h: 3 mt)



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Contributo di costruzione: oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti secondo tabelle comunale

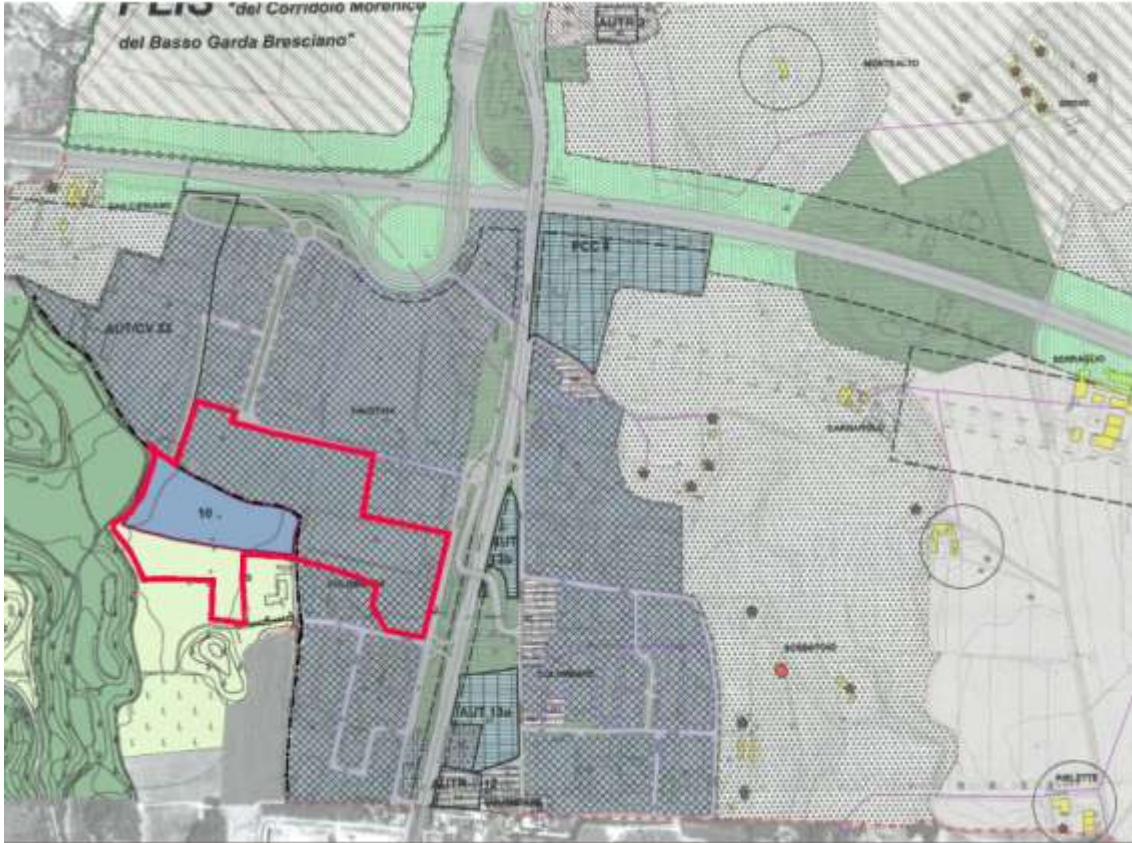
Standard urbanistici monetizzabili: 20% della Superficie fondiaria/territoriale cioè mq 4.747

Criteri di negoziazione: Valore opere compensative, con riferimento ai valori attribuiti ad altre aree di espansione previste nel Documento di Piano: €/mq 30,80 riferiti alla Slp di mq 23.738 realizzabile (gli stessi indicati al punto 32.2. delle NTA del DdP)

A tale proposito si riporta l'estratto del PGT del Comune di Desenzano del Garda e del Comune di Lonato del Garda (mosaico) dal quale si evidenzia la contiguità delle destinazioni produttive



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti



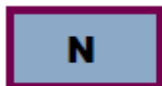
unione (mosaico) dei documenti di piano del Comune di Desenzano e di Lonato del Garda

PGT COMUNE DI DESENZANO ART. 36 bis.



Ambiti per attività produttive
industriali - artigianali - art. 36 bis -

PGT COMUNE DI LONATO



Ambiti di Trasformazione - Produttivo

I dati di riferimento a supporto di quelli sopra indicati, sono i seguenti:

Dal Piano delle Regole di Desenzano del Garda:



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Slp = 100% della superficie fondiaria
Sc= 0,60 mq/mq della superficie fondiaria
H max: 12,00 mt (15,80 mt + vani tecnici con SUAP approvato)

Dal Documento di Piano del PGT di Lonato del Garda:

-AdT 11: Slp = 100% della superficie territoriale
Sc= 0,45 mq/mq della superficie territoriale
H max: 14,00 mt

-AdT 13: Slp = 75% della superficie territoriale
Sc= 0,45 mq/mq della superficie territoriale
H max: 10,50 mt

Dal Piano delle Regole di Lonato del Garda:

Slp = 100% della superficie fondiaria
Sc= 0,50 mq/mq della superficie fondiaria
H max: 12,00 mt (fino a 13,50)

3. P.A. in variante al PGT in rapporto alla L.R. n. 31 del 28/11/2014

Come sopra descritto l'ambito di trasformazione n.10 è presente all'interno del Ddp approvato con Delibera n. 5 del 27/01/2015 ed è già stato valutato nella conferenza di VAS relativa al Piano del Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda.

Considerato che la Variante in progetto è esclusivamente una variante al Ddp relativa agli indici di zona per lo specifico ambito e non prevede una maggiore estensione dell'area già indicata come ADT (mq. 23.738), si analizza la variante proposta alla luce di quanto sancito della L.R. n. 31 del 28/11/2014.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Analizzando nel dettaglio la legge 31 si può desumere chiaramente che la variante **non riguarda un nuovo consumo all'interno del Bilancio ecologico del suolo.**

Nello specifico la norma all'art.n.2 punto c) della L.R. n.31 del 27/11/2014 definisce che:

"consumo di suolo: la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile"

Dove per superficie agricola lo stesso articolo specifica: "**Superficie agricola: i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali"**

Indi per cui la definizione fornita dalla stessa della legge **esclude** l'ADT n.10 dal consumo di suolo.

Entrando nello specifico si precisa come la richiesta di P.A. in variante sia anche perfettamente in linea anche con l'art. 5 della medesima norma il quale dice:

" Fino all'adeguamento di cui al comma 3 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all'[articolo 8, comma 2, lettera b ter\), della l.r. 12/2005](#), come introdotto dall'articolo 3, comma 1, lettera h), della presente legge, i comuni possono approvare unicamente varianti del PGT e piani attuativi in variante al PGT, che non comportino nuovo consumo di suolo, diretti alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale. Fino a detto adeguamento sono comunque mantenute le previsioni e i programmi edificatori del documento di piano vigente."



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Pertanto la variante proposta ricade sia tra i P.A. che non prevedono ulteriore consumo di suolo ed allo stesso tempo è un ampliamento di una di attività economica e rilevante come l'industria CAMEO s.p.a, pertanto sarebbe comunque ammissibile.

Come ultima questione si fa presente anche la coerenza con le tempistiche dell'istanza presentata coerentemente con quanto previsto dall'art. 5 comm.6 della L.R.31 che dice: " *La presentazione dell'istanza di cui all'[articolo 14 della l.r. 12/2005](#) dei piani attuativi conformi o in variante connessi alle previsioni di PGT vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge deve intervenire entro trenta mesi da tale ultima data.*" considerato l'entrata in vigore della legge in data 28/11/2014 e la presentazione dell'istanza di variante al Comune di Lonato, protocollata in data 09/12/2015.



dr. arch. giuliano visconti
 dr. arch. flavia visconti
 dr. arch. alberto visconti

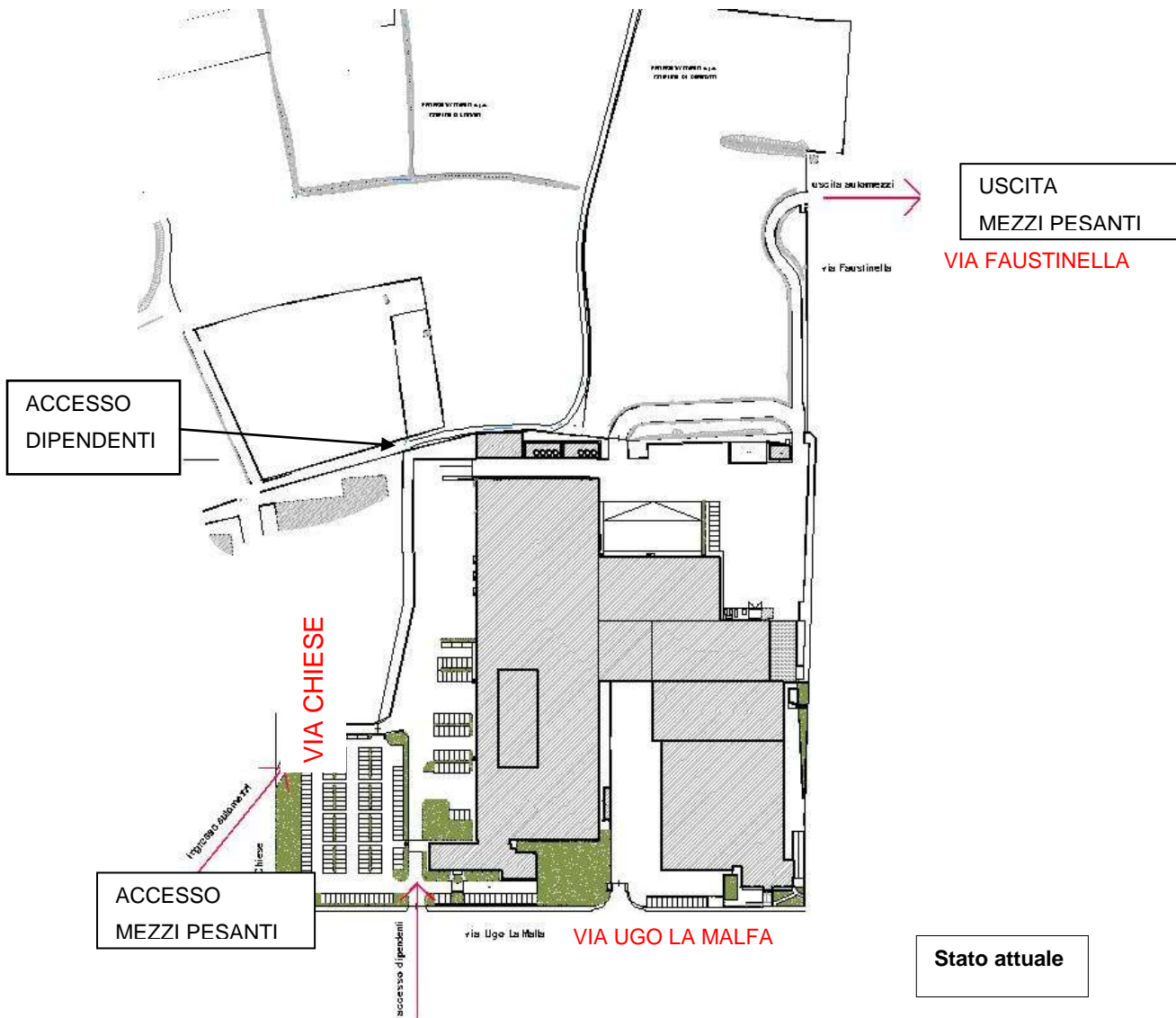
4. Nuovo sistema di viabilità

Oggi i flussi di traffico che interessano la ditta prevedono l'ingresso e l'uscita di tutti i dipendenti dall'accesso di recente realizzazione di via Lugasca, una situazione temporanea dovuta ai lavori di realizzazione della nuova palazzina uffici, ma la strada designata non è delle dimensioni adatte per sopperire flussi di traffico così intensi soprattutto nelle ore di punta.





dr. arch. giuliano visconti
 dr. arch. flavia visconti
 dr. arch. alberto visconti



Il traffico pesante invece è organizzato con l'accesso dedicato da Via Chiese, come evidenziato in planimetria, e l'uscita di tutti gli automezzi avviene da Via Faustinella, in modo tale da tenere distinti i diversi flussi di traffico.

Viabilità in progetto

Molto più organizzata risulta la viabilità studiata lo stabilimento, una volta ultimate le opere, infatti sia i flussi di traffico leggeri e pesanti risultano ben distinti come evidenziato dall'elaborato prodotto TAV. 06 - Planimetria generale stabilimento futuro.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

Infatti i flussi di traffico pesante in entrata ed in uscita avverrebbero tutti da via Faustinellica nel comune di Desenzano del Garda e sarà organizzata nelle vicinanze l'area logistica di smistamento di tutte le merci.



Il traffico veicolare dei dipendenti avverrà invece da via Chiese sia in entrata che in uscita, sempre nel comune di Desenzano, in modo da non dover intasare più la piccola via Lugasca.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

5. Progetto di Mitigazione

Stato di Fatto

Il terreno attualmente identificato dall'adt 10, come visibile nelle fotografie allegate, è un campo coltivato a erba medica senza presenza alcuna di alberi ed arbusti.

L'unica presenza di arbusti come indicato nella Tav. 03 è quella di alcuni alberi e cespugli lungo la via Lugasca di un'altezza variabile tra i 2 ed i 5 metri, tutti lungo la via Lugasca e sul crinale della della collina al limite ovest della proprietà Cameo.



Progetto di Mitigazione

Lo sviluppo del progetto di mitigazione prende spunto dalle disposizioni particolari previste all'interno del DDP all'art. 32.1 specifiche per l'ambito in oggetto che così dicono:

3. La “Tavola del Verde” da allegare al SUAP dovrà individuare espressamente le specie arboree presenti sull’area, quali verranno mantenute, quali ripristinate e quali verranno poste in opera ad integrazione delle esistenti.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

5. Lungo il confine in lato sud ed est nell'ambito dovrà essere prevista una fascia di mitigazione ambientale epaesistica non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da:

una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima non dovrà superare i parametri di cui alle presenti norme inerenti le recinzioni;

una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di specie autoctona.

6. Si prescrive il mantenimento dei filari esistenti a ridosso del lato ovest dell'ambito.

Per quanto riguarda il punto 3 delle disposizioni particolari si fa riferimento alla Tav.7 di progetto "Progetto di mitigazione" in cui sono indicate come da rilievo effettuato tutte le piante e gli arbusti attualmente esistenti all'interno e nell'immediata prossimità della proprietà Cameo e sono catalogate tra piante ad alto fusto ed arbusti.

Si fa presente inoltre che nessuna pianta attualmente esistente sarà rimossa, ma al contrario saranno fortemente integrate come da progetto allegato.

Il progetto, coerentemente con il punto 5 delle disposizioni particolari, non solo prevede la realizzazione di una fascia di 5 metri sul perimetro di mitigazione, ma di almeno 10m, ai quali vanno sommati le dimensioni del prato a raso dalla profondità variabile da m.1,50 fino a m 7,00 posto come spazio filtro tra le aree di parcheggio e la fascia di mitigazione vera e propria.

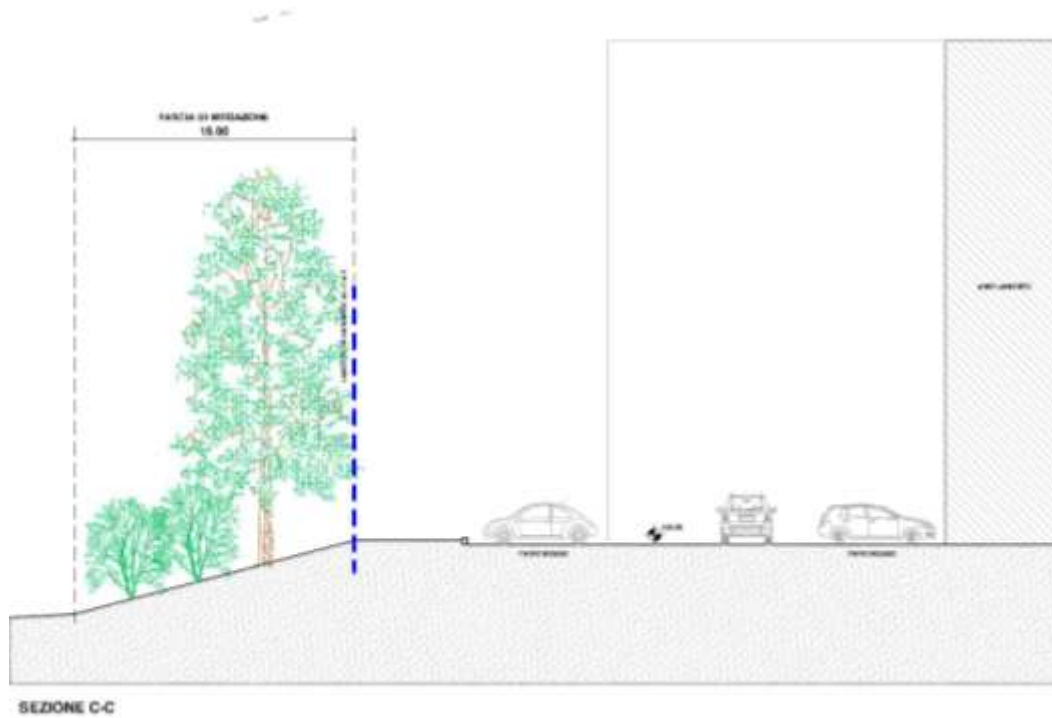
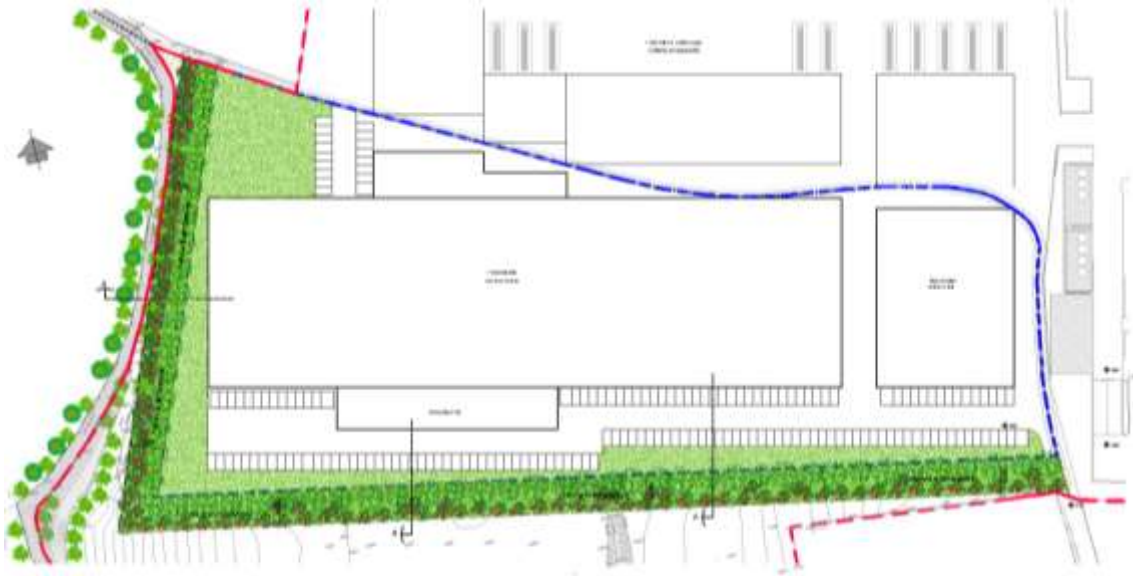
Si viene così a creare un cordone di mitigazione complessivo che varia da 12 m ai 17m tra l'area destinata a parcheggio delle autovetture dei dipendenti e l'area circostante.

Come da progetto allegato, questa fascia di mitigazione che insiste sui lati sud ed ovest dell'intervento è composta da una prima fascia composta per lo più da arbusti medio bassi (h.max 2m) con la funzione di creare una siepe anti abbagliamento e per mitigare le nuova costruzione da un punto di vista dell'altezza uomo da distanza ravvicinata.

Tale siepe sarà principalmente composta da piante come *Cornus samguinea*, *Corylus avellana*, *Craeaegus monogyna*, *Euonymus europaeus*, *Frangula alnus* e *Ligustrum vulgare* distribuite in varia percentuale ed in numero minimo di 70 esemplari per ettaro.



dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti





dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

La seconda fascia di altri 5 m di profondità prevede invece la piantumazione con alberi ad alto fusto volti a mitigare gli edifici in progetto anche da una distanza maggiore e da mitigare l'intervento da ogni punto di vista.

Le piante ad alto fusto saranno piantate già con almeno 5 anni di vita ed avranno una altezza minima di 7m e un'altezza di progetto fino ai 25 m.

Le essenze scelte per la seconda fascia di mitigazione saranno soprattutto:

Acer campestre, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Populus nigra, Quercus pubescens, quercus robur. Posizionate in varia percentuale ed in numero non inferiore di 50 esemplari per ettaro.

Come evidente dalla planimetria in allegato, la fascia di mitigazione sarà prevista lungo il confine Sud ed Ovest dell'intervento, ovvero verso l'area agricola circostante, ma non lungo il perimetro verso Est, come richiesto nelle disposizioni particolari, considerando che verso quel lato vi è la continuità con lo stabilimento industriale che attualmente insiste sul comune di Desenzano ed una mitigazione da tale lato risulterebbe impossibile, si ritiene pertanto che tale indicazione sia un refuso e si intenda il lato Ovest dell'ambito.

Arch. Giuliano Visconti

Arch. Flavia Visconti

Arch. Alberto Visconti