



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

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.

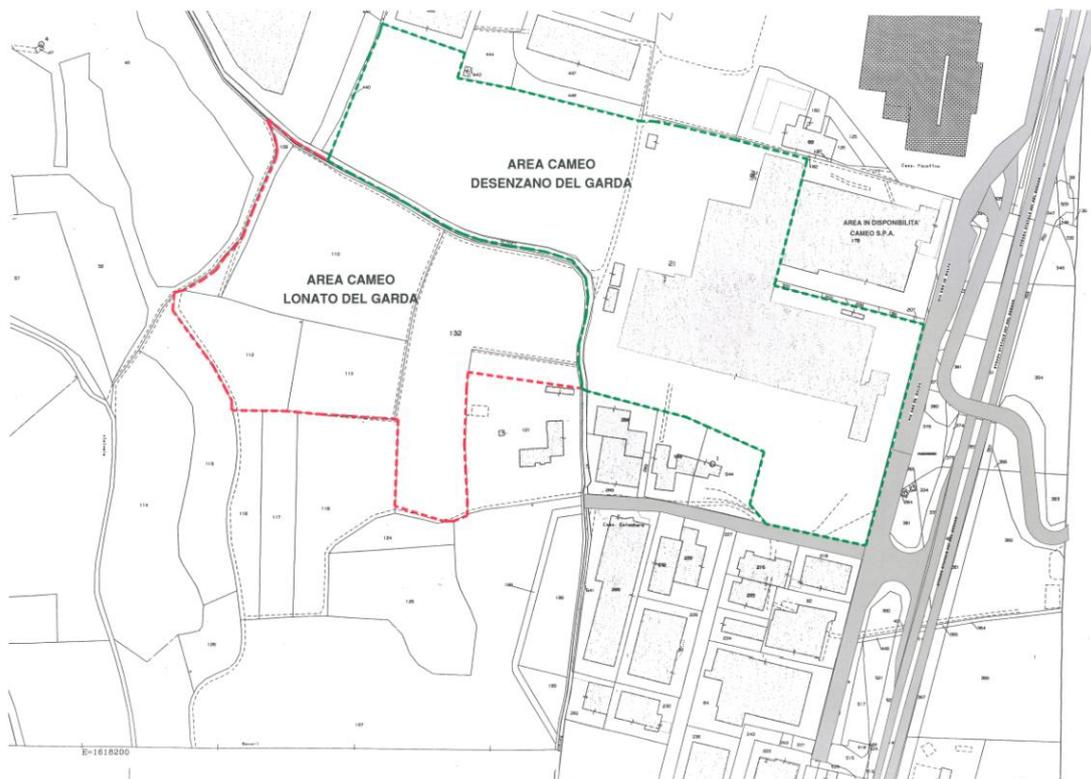
Il raggiungimento di tali obiettivi è subordinato alla possibilità di ammodernare ed ampliare la dotazione tecnologica e impiantistica dell'azienda.



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

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.

Le aree retrostanti l'attuale azienda sono state acquistate da anni per garantire proprio la possibilità di espansione della produzione per la quale sono allo studio varie possibili soluzioni che per la loro complessità necessitano di una rilevante espansione sulle attigue aree in Comune di Lonato del Garda recentemente acquistate.- (Mq. 41.524 – mappali n° 110-208-209-232-234-236-240-241-245-225-226-227-228 Fg. 42)

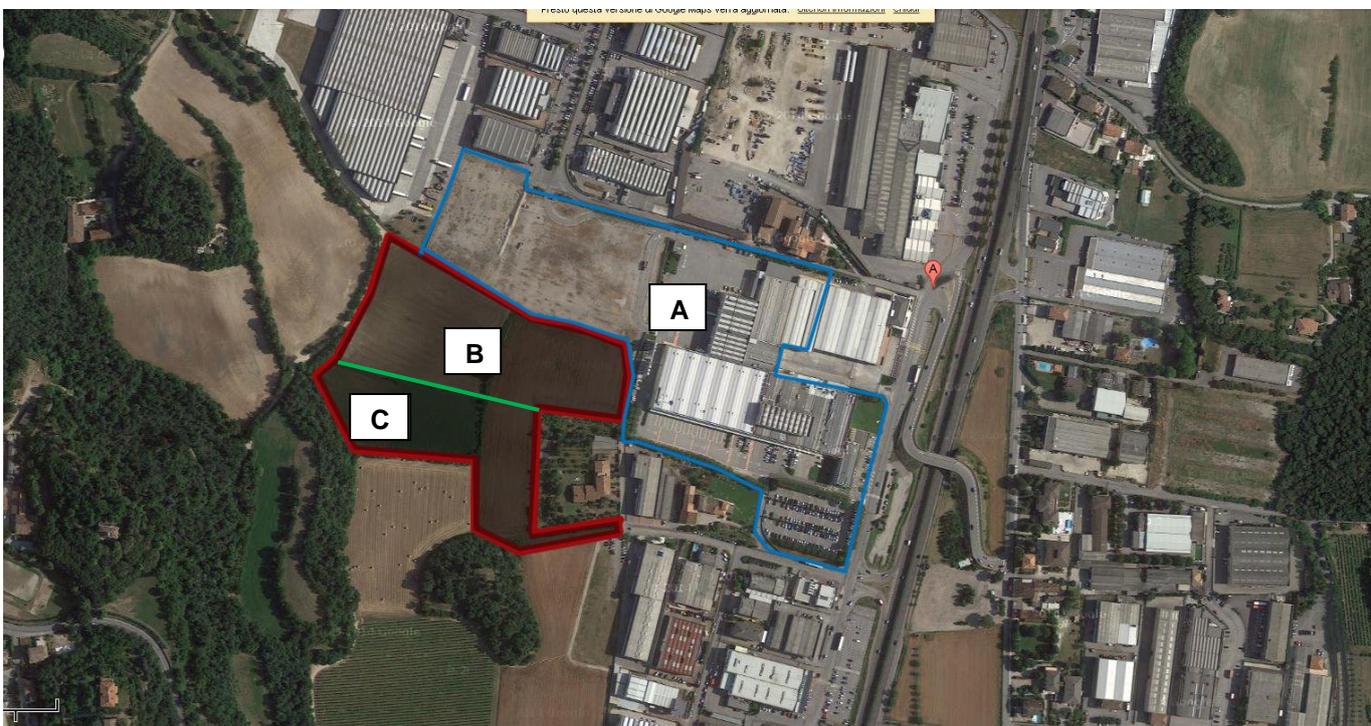


ESTRATTO MAPPA FG.42 LONATO DEL GARDA E FG. 31 DESENZANO DEL GARDA



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

Il PGT del Comune di Lonato del Garda sulle aree recentemente acquistate dalla Cameo individua una superficie di Mq. 23.705 contraddistinte al Fg. 42 dai m.n° 110-275-226-227 e parte 240, destinata a SUAP specificatamente per l'ampliamento del sito produttivo Cameo.-

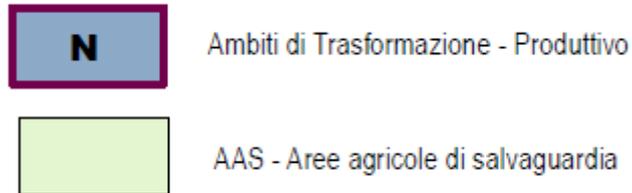
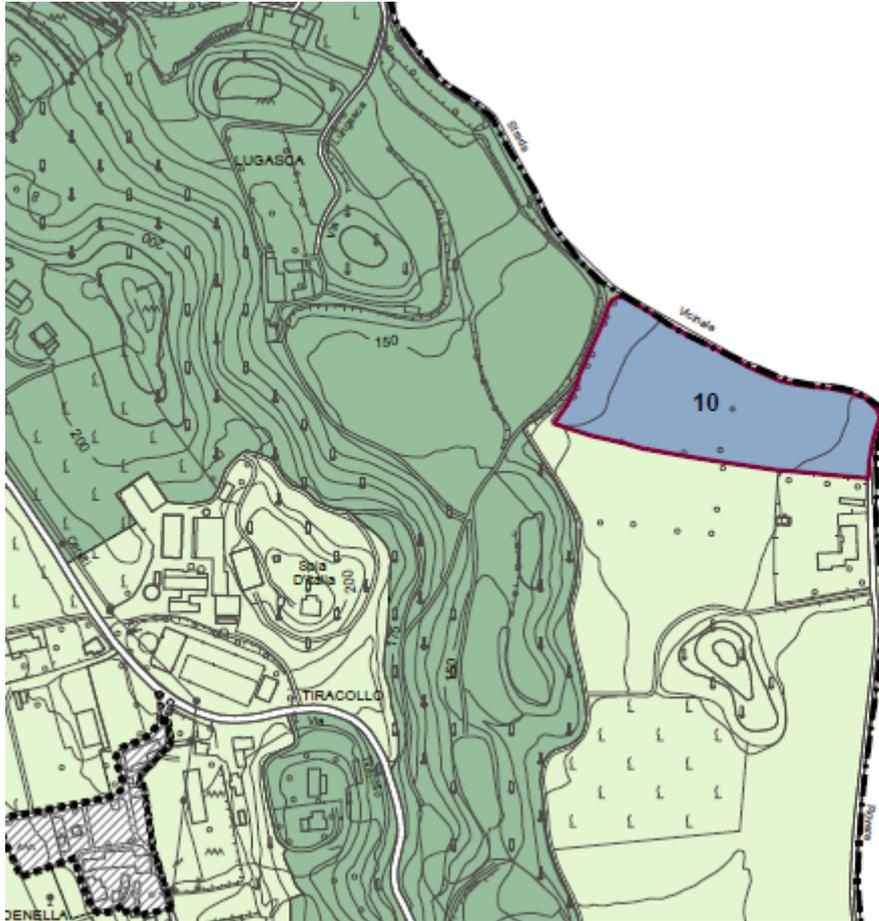


- A** Area di mq 67.009 di proprietà Cameo in Comune di Desenzano del Garda, inserita negli "Ambiti produttivi industriali, artigianali esistenti e di completamento" del PGT vigente con possibilità di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq
- B** Area di mq 23.705 (parte di quella di mq 43.665) di proprietà 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 19.960 (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 1,00 mq/mq



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

Estratto della tavola del Documento di Piano del PGT



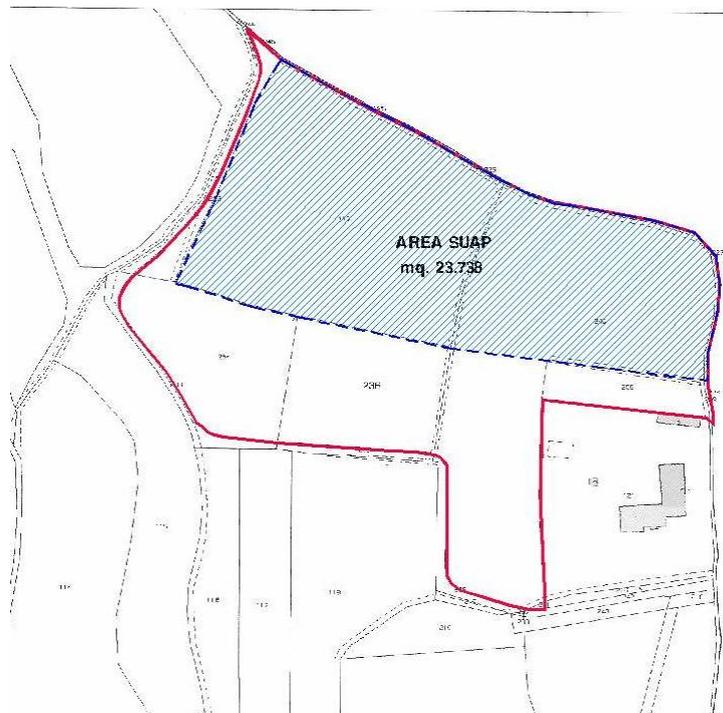


dr. arch. giuliano visconti
dr. arch. flavia visconti
dr. arch. alberto visconti

La procedura SUAP, a causa della sua specificità e della sua rigidità, non risulta idonea per il futuro ampliamento che verrà realizzato con singoli stralci esecutivi difficilmente definibili in fase di progettazione preliminare sia nella dimensione planimetrica sia in altezza .-

La procedura di PL in variante al PGT anche se necessita di un più lungo iter amministrativo è ritenuta la più idonea per poter progettare i singoli edifici con maggiore libertà in funzione delle necessità aziendali del momento, sia perché la loro esecuzione avverrà in un ampio lasso temporale condizionata anche dal fatto che graviteranno in gran parte a cavallo del confine con Desenzano d/G..-

Si tratterebbe di utilizzare una parte della proprietà Cameo di totali Mq. 41.524 per realizzare un Piano Attuativo corrispondente all'area di mq 23.738 già inserita negli *Ambiti di trasformazione produttiva* senza indicazione di parametri di edificabilità con destinazione produttiva, regolato da indici di edificabilità (che facendo riferimento ad indici analoghi attribuiti ad altre aree di espansione previste nel Documento di Piano): sarà così articolato:





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

Area PL Cameo (superficie territoriale/fondiarìa): 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/fondiarìa: 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

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

Arch. Giuliano Visconti
Arch. Flavia Visconti
Arch. Alberto Visconti

Allegati:

Tav. A Planivolumetrico generale e sezione

Desenzano d/G.....