



Città di LONATO del GARDA

Provincia di Brescia

AREA AMMINISTRATIVA
Sportello Unico Attività Produttive

VERBALE DELLA 2^a CONFERENZA (SEDUTA CONCLUSIVA) PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT PER L'AMPLIAMENTO DEL SITO PRODUTTIVO IN LOC.LUGASCA PROPOSTO DALLA CAMEO SPA

L'anno duemilasedici, il giorno diciotto del mese di novembre alle ore 10,00 presso il Palazzo Municipale del comune di Lonato del Garda – Piazza Martiri della Libertà, sono presenti:

Autorità procedente

- Spazzini Michele - Responsabile del Settore Segreteria-Affari Generali e Attività Produttive del comune di Lonato del Garda

Autorità competente

- Arch. Giorgio Fortini – Responsabile dell'area tecnica del comune di Lonato del Garda con l'assistenza dell'istruttore direttivo tecnico arch. Paola Moretto

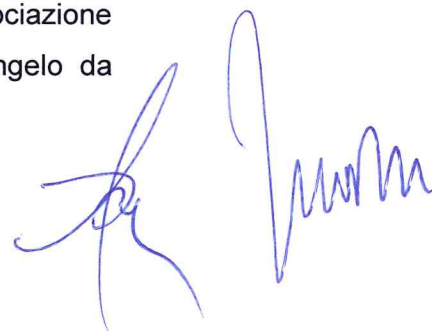
Sono presenti per la società proponente il direttore tecnico Luciano Martello e i professionisti incaricati arch. Alberto Visconti, arch. Giuliano Visconti e il dott. Filippo Bernini.

L'odierna conferenza di servizi è stata convocata con lettera datata 28 ottobre 2016, prot. 29431. Sono stati invitati a partecipare le seguenti

Autorità con specifiche competenze in materia ambientale:

A.R.P.A. della Provincia di Brescia; A.T.S. di Brescia; Segretariato Regionale per la Lombardia di Milano; Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio per le province di Brescia e Bergamo. Sono stati, inoltre, individuati i seguenti soggetti, quali **Enti Territorialmente interessati** da invitare alla conferenza di valutazione del progetto: S.T.E.R. della Regione Lombardia; Regione Lombardia; Provincia di Brescia; Autorità di Bacino – Magistrato per il Po; Provincia di Mantova; Gestore del Demanio Lacuale; Consorzio Medio Chiese; Comune di Bedizzole; Comune di Calcinato; Comune di Calvagese

della Riviera; Comune di Castiglione delle Stiviere; Comune di Cavriana; Comune di Desenzano del Garda; Comune di Padenghe sul Garda; Comune di Pozzolengo; Comune di Solferino. Oltre a questi Enti, sono stati invitati anche Garda Uno Spa, A2A Ciclo Idrico. Si ricorda che ai sensi della deliberazione della Giunta comunale n. 45 del 15 marzo 2016 i seguenti i seguenti **Settori del pubblico interessati alle informazioni sull'Iter decisionale** hanno titolo a partecipare alla conferenza: A.N.A.S., Società Autostrade, Trasporti Brescia, Istituto Comprensivo, Protezione Civile, Gruppi Consiliari, Associazione Barcuzzi-Maguzzano, Associazione Lacus, Associazione Roverella Padenghe, Associazione Studi storici Carlo Brusa, Circolo Arci Cultura, Club Alpino Italiano Desenzano, Comitato per il Parco delle Colline Moreniche del Garda, Federazione Associazioni Padenghe, Lega Ambiente Circolo per il Garda, ANUU, Arcicaccia, Enalcaccia, Federazione Italiana Pesca sportiva, Federcaccia, Fondo Ambiente Italiano, Italia Nostra, Italcaccia, Legambiente, Libera Caccia, LIPU, WWF, Confederazione Italiana Coltivatori, Confederazione Produttori Agricoli, Federazione Provinciale Coltivatori Diretti, Libera, Unione Provinciale Agricoltori, Assoartigiani, Associazione Industriale Bresciana, Associazione per l'Impresa, Confartigianato, Federazione Autotrasportatori Italiana, Unione Artigiani, Informazioni ed Accoglienza Turistica, Associazione Artigiana Albergatori, A.L.E.R., Collegio Costruttori della Provincia di Brescia, Confcooperative, Consedil, FILCA, Lega Cooperative, Unione Cooperative. Come **Associazioni Sociali Locali:** A.C.A.T. Gardesana, San Vincenzo De Paoli, AVIS, Centro di Aiuto alla Vita, ANMIL, In volo per ... Lonato, Associazione "Villa dei Colli", Fondazione EXODUS, Case di Accoglienza, Centro Sociale Aurora, Associazione Comunità Famiglia, Tribunale per i Diritti del Malato, Associazione Marinai, Telefono Azzurro-Rosa, Gruppo Alpini Lonato, Lonato Emergenza. Come **Associazioni Culturali Locali:** Associazione Amici della Fondazione Ugo da Como, Associazione Culturale Librolandia, Associazione L.A.C.U.S., Coro Arcangelo da



Lonato, Coro Basilica di Lonato, Corpo Musicale di Lonato, Fondazione Ugo da Como, Gruppo Archeologico La Polada, Gruppo Culturale Sportivo di Sedena, Parrocchia Beata Maria Vergine del Rosario, Pro-loco, Scuola di Musica Paolo Chimeri. Come **Associazioni Sportive Locali**: A.S. Trap Concaverde, Goju Karate Lonato, Associazione Calcio Feralpi, Atletica Lem, Basket Aquile, Centro Volley Lonato, Gruppo Ciclistico Feralpi, Gruppo Podistico di Lonato, Gruppo Sportivo Campagna, Gruppo Sportivo Centenaro, Gruppo Sportivo Esente, Gruppo Sportivo Lonato 2, Gruppo Sportivo Sedena, Kick Boxing & Ju-jitsu School, La Fenice pallavolo, Pattinaggio artistico Gardalago, Scuola calcio Centro Giovanile, A.S.D. Danza & Sport, A.S.D. ASKL

Dopo aver dichiarato aperti i lavori della Conferenza, il rappresentante del Comune ricorda che:

- oggetto del procedimento è la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S) del piano di lottizzazione in variante al Pgt per l'ampliamento del sito produttivo in loc. Lugasca di proprietà della Cameo S.p.A. avente sede in Desenzano d/G in via Ugo La Malfa, n. 60

- il piano di lottizzazione prevede l'ampliamento del sito produttivo di proprietà della Cameo SpA, in loc. Lugasca, sui terreni censiti al NCTR al fg. 42, mappali nn. 110-275-226-227 e parte (m² 9.202) del map. n. 240 per un totale complessivo di m² 23.783. L'area oggetto dell'intervento trova la propria disciplina nell'*Ambito di trasformazione 10*, di cui all'art. 32 del documento di piano del PGT, che lo qualifica come *"possibile completamento dell'area produttiva presente sull'adiacente ambito amministrativo della città di Desenzano del Garda."* rinviando ad *"autonoma procedura ai sensi del DPR 160/2010"* precisando che *"in attivazione di tale procedimento, gli atti del Documento di piano 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*

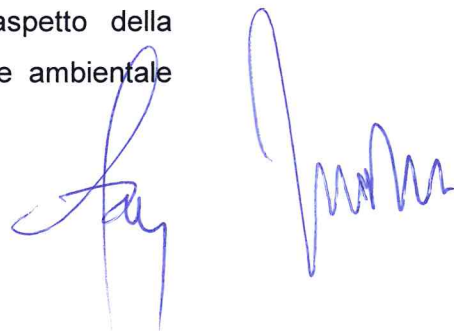
VAS con il DdP, gli obblighi di valutazione ambientale potranno ritenersi, per l'ambito, già assolti”;

Si ricorda, a tal riguardo, che la società proponente ha ritenuto che la procedura di SUAP, a causa della sua specificità e della rigidità, non risulta idonea per il futuro ampliamento preferendo procedere mediante 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 dalla proprietà 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 del Garda.

Poiché il documento di piano non indicava parametri di edificabilità, il “piano” introduce una propria disciplina già richiamata nel precedente verbale del 16 giugno 2016.

In data 16 giugno 2016 si è tenuta la 1^a conferenza (introduttiva), il cui verbale è stato pubblicato sul sito del comune, durante la quale è stato illustrato il progetto, esaminato il documento di scoping e raccolte le osservazioni, pareri e proposte di modifica. Si è preso atto, in particolare, delle osservazioni formulate, in sede di conferenza, dal funzionario della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova e Segretariato Regionale per la Lombardia il quale ha sottolineato che gli aspetti relativi all'altezza degli edifici assumono un particolare rilievo nell'area di intervento atteso che quest'ultima, pur inserendosi a margine di un'area industriale, si trova a confine con un'area agricola di salvaguardia. Il funzionario, ha, pertanto, chiesto di sviluppare la percepibilità di tutto l'impianto e di estendere la sezione ambientale anche in direzione nord-sud al fine di valutare l'aspetto della consistenza delle altezze e gli interventi di mitigazione ambientale



rispetto all'area agricola di salvaguardia. Si invitava, inoltre, a fornire un dettaglio sui fabbricati residenziali esistenti in adiacenza al comparto, per escludere la presenza di manufatti di tipo tradizionale, nonché una valutazione dall'alto, per individuare l'effetto cumulativo dei volumi.

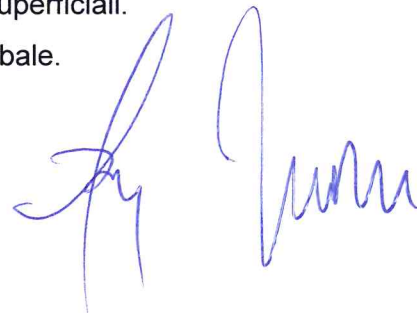
- in data 24 ottobre 2016, la società proponente ha presentato gli elaborati tecnici, comprensivi del "rapporto ambientale" e della "sintesi non tecnica", utili ai fini della convocazione della 2^a Conferenza di valutazione.

- *gli elaborati tecnici* comprensivi del "rapporto ambientale" e della "sintesi non tecnica" sono stati pubblicati in data 28 ottobre 2016 *sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, e sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, nella cartella "Varianti SUAP" della sezione "sportello unico per le imprese";*

Successivamente si procede a dare lettura dei pareri pervenuti:

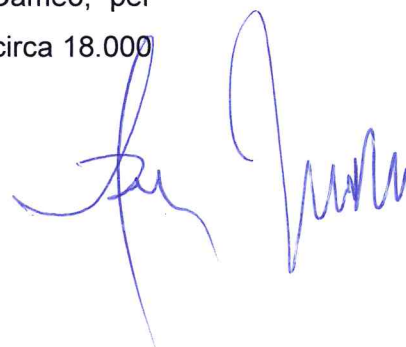
GARDA UNO S.p.A con sede a Padenghe: con nota datata 8/11/2016 comunica, in qualità di gestore del servizio di fognatura del comune di Lonato, che le variazioni di portata da ammettere alla rete fognaria dovute all'incremento del refluo conferito, dovranno essere oggetto di specifica richiesta. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

ATS di Brescia: con nota pervenuta in data 15/11/2016 prot. 31338, dopo aver ricordato che il comparto è già servito dalla rete di sottoservizi, valuta, per gli aspetti di competenza, in termini favorevoli quanto proposto. Precisa che nella progettazione esecutiva si dovranno prevedere idonei sistemi di impermeabilizzazione al fine di garantire la tenuta idraulica delle strutture a contatto col terreno, in considerazione che trattasi di locali per lo stoccaggio e/o la lavorazione di prodotti alimentari e che nel rapporto idrogeologico si evidenzia la presenza di fenomeni di circolazione d'acqua superficiali. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.



Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le Province di Brescia, Cremona e Mantova e Segretariato Regionale per la Lombardia: con nota data 18/11/2016 n. 4598 e registrata al protocollo comunale 31695 in pari data si chiede, in sintesi, di valutare la possibilità di ridurre l'altezza del magazzino spedizione, al fine di rendere il volume più proporzionato all'insieme dei volumi del complesso nonché anche la possibilità di ridefinire il layout distributivo dei volumi dell'intero impianto, con un arretramento del magazzino spedizione, da porsi dietro le quinte dei volumi già esistenti, con il tentativo di ridurre l'altezza percepita dello stesso, attualmente particolarmente emergente e impattante per il suo rapporto fisico diretto con le aree libere antistanti. Si suggerisce inoltre, per la mitigazione, di operare anche con opportune scelte materiche e cromatiche, privilegiando colori discreti nel dialogo con il paesaggio circostante ed evitando l'uso di superfici riflettenti. Si chiede, pertanto, di valutare e sviluppare tali aspetti, per esprimere il parere conclusivo di competenza. Il parere viene letto integralmente e allegato al presente verbale.

Prendono la parola i tecnici incaricati i quali evidenziano come il layout distributivo oggetto della presente valutazione sia frutto di una condivisione progettuale maturata dopo oltre un anno di lavoro con gli enti territoriali preposti ed in particolare con l'ufficio "Territorio" della Provincia di Brescia. A seguito di tale compartecipazione si è passati da una superficie fondiaria iniziale prevista di mq 41.524, nella quale si sarebbero dovuti distribuire magazzini, produzione e parcheggi, ad un'area di intervento pari a mq 23.738, all'interno della quale si sono concentrate tutte le funzioni di progetto previste. In questo modo tutte le funzioni produttive sono state concentrate all'interno del perimetro SUAP (attualmente previsto dal PGT e dal PTCP vigente), "liberando" in questo modo le altre aree di proprietà della ditta Cameo, per interventi di mitigazione e compensazione a verde (pari a circa 18.000 mq, Tav.08).



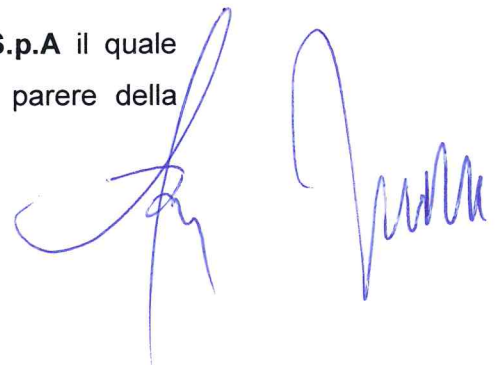
I progettisti evidenziano altresì come la soluzione progettuale del magazzino sviluppato in altezza, soddisfa, non solo le esigenze impiantistiche, trattandosi di magazzino automatizzato per surgelati (temp. interna -30°) con un rapporto base altezza non modificabile, ma anche il principio del contenimento del consumo del suolo concordato con la Provincia, evitando in tal modo l'utilizzo di ulteriore superficie agricola.

Per tale ragione la modifica dell'ubicazione del magazzino o la traslazione di esso a contatto con i volumi già esistenti inficerebbe da una parte la funzionalità tecnica del progetto proposto e dall'altra il principio di contenimento del consumo di suolo, andando ad interessare necessariamente aree attualmente agricole (soluzione originaria, modificata su suggerimento di Provincia). Si evidenzia altresì come la traslazione del magazzino sarebbe di difficile attuazione in considerazione della presenza attuale di numerosi volumi tecnici nei pressi dell'edificio produttivo principale.

Infatti il progetto prevede la localizzazione del nuovo magazzino ad una distanza di soli 10m dall'edificio esistente più vicino (con altezza di m 20 comprensivo di Silos), pertanto la traslazione potrebbe essere solo di pochi metri, senza oltretutto alterarne la percezione volumetrica.

Per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi all'interno della proprietà Cameo nel Comune di Desenzano, si fa presente che il piazzale previsto è dimensionato al minimo per sostenere il traffico atteso. In base allo studio del traffico presentato è calcolato il passaggio di circa 60 autotreni/giorno e l'area di accesso, transito, sosta, carico e scarico è stata studiata per garantire la massima efficienza possibile. Si precisa infine che il progetto della sistemazione dell'area all'interno del Comune di Desenzano, sarà oggetto di specifico iter autorizzativo.

Prende la parola il **direttore tecnico della Cameo S.p.A** il quale sottolinea che le mitigazioni richieste e riportate nel parere della



Sovrintendenza, pur gravose dal punto di vista economico nell'esecuzione e nel mantenimento, saranno recepite nei successivi livelli progettuali.

Diversamente la proposta di arretramento del magazzino spedizione, da porsi dietro le quinte dei volumi esistenti non è praticabile sotto il profilo tecnico esecutivo in considerazione dell'esistenza di volumi e di impianti tecnici non modificabili. Aggiunge che la posizione proposta negli elaborati è stata studiata in ragione dei flussi dei mezzi e delle merci con l'obiettivo di ridurre al minimo la circolazione dei mezzi di trasporto.

Il progetto è stato elaborato tenendo conto dei vincoli imposti dalle strutture e dagli impianti già esistenti, per i quali la proprietà sottolinea che non vi è alcuna alternativa sotto il profilo strettamente tecnico-produttivo. La proprietà sottolinea che l'accoglimento anche solo parziale della proposta da parte del comune di Lonato del Garda, determinerebbe sicuramente la rinuncia all'investimento da parte di Cameo.

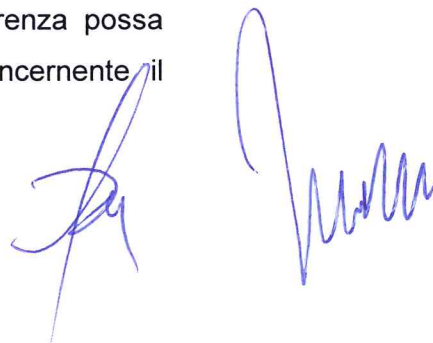
Si ritiene che l'unica istanza accettabile che contempera gli aspetti di tutela di competenza della Soprintendenza con l'assicurazione di poter realizzare l'intervento è quella di consentire, in sede di progettazione esecutiva, la riduzione dell'altezza finale del magazzino spedizione ad un'altezza di circa 30 mt. fuori terra.

Concludono l'intervento i **tecnici incaricati** precisando che in sede di istanza di permesso di costruire saranno comunque accolte tutte le indicazioni recepite dagli enti competenti, precisando in particolar modo, relativamente alle osservazioni della Soprintendenza, che saranno previste opportune scelte materiche per la finitura dei nuovi edifici, evitando superfici riflettenti ed utilizzando colori discreti; inoltre viene specificato che saranno previste e messe a dimora tutte le opere di mitigazione, ne sarà curata la manutenzione.

Two handwritten signatures in blue ink, one on the left and one on the right, positioned below the main text.

Prende la parola l'Autorità competente, che in merito alla nota della Soprintendenza Prot. n. 4598 del 18.11.2016 che qui si intende totalmente riportata come indicato in premessa, osserva quanto segue:

- l'area finalizzata all'ampliamento del sito produttivo non è sottoposta alle disposizioni della parte terza del Codice così come peraltro riportato nella stessa nota della Soprintendenza;
 - la considerazione che *"l'intervento di ampliamento si inserisce al margine in un ampio e consolidato contestoomissis"* va valutata altresì nella consistente riduzione della superficie oggetto della prima proposta rispetto all'attuale (da mq 41.524 a mq 23.738) così come evidenziato anche dai "proponenti" e pertanto è stato già effettuato un notevole sforzo di salvaguardia del contesto paesaggistico di tipo agricolo;
 - le valutazioni espresse dalla Soprintendenza nella conferenza introduttiva del 16.06.2016 non sembrano riportare, se non in linea di massima, alcune criticità dell'intervento.
 - le proposte di mitigazione illustrate nella tav. n. 8 sia per la ricucitura della vegetazione spontanea, a carattere boschivo, con le nuove proposte progettuali sono definite dalla Soprintendenza con un *"effetto nel complesso accettabile e congruente con il tessuto vegetazionale esistente"*, posizione anche questa condivisa dall'Autorità così come si condivide la proposta di mitigazione dell'intervento con "tetto a verde" in corrispondenza del nuovo corpo di fabbrica a destinazione "Produzione" così come risulta ben rappresentato sempre nella citata tavola 8 presentata in data 21.10.2016 e con l'impegno futuro di salvaguardare nel tempo gli aspetti manutentivi, proposta peraltro già condivisa ed acclarata dalla proprietà nell'intervento riportato nel presente verbale;
- Per quanto concerne l'ipotesi di intervento sul Comune di Desenzano non si ritiene che in sede di conferenza possa essere preso in considerazione, in quanto concernente il



territorio di un altro Comune. Si aggiunga, peraltro, che l'osservazione posta dalla Soprintendenza dovrebbe essere sviluppata con una soluzione progettuale da definirsi in futuro. Appare infine non percorribile, la richiesta di un arretramento del medesimo volume del "magazzino spedizione" da collocare "dietro le quinte dei volumi già esistenti" e ciò sia per la ristrettezza degli spazi che per la preesistenza di impianti tecnologici, come appare evidente dalla lettura della tavola n. 8. Sottolinea, infine, che l'accorpamento su un volume preesistente di altezza contenuta non può essere certo considerata una particolare mitigazione. Prende atto, infine che la proposta di ridurre l'altezza del "magazzino spedizione" per rendere il volume più proporzionato, seppur auspicabile, non è fattibile da parte della società proponente se non in misura molto limitata, come ha chiaramente espresso il direttore tecnico della Cameo.

Letto, approvato e sottoscritto:

Per l'Autorità procedente

Spazzini Michele

Per l'Autorità competente -

Giorgio Fortini