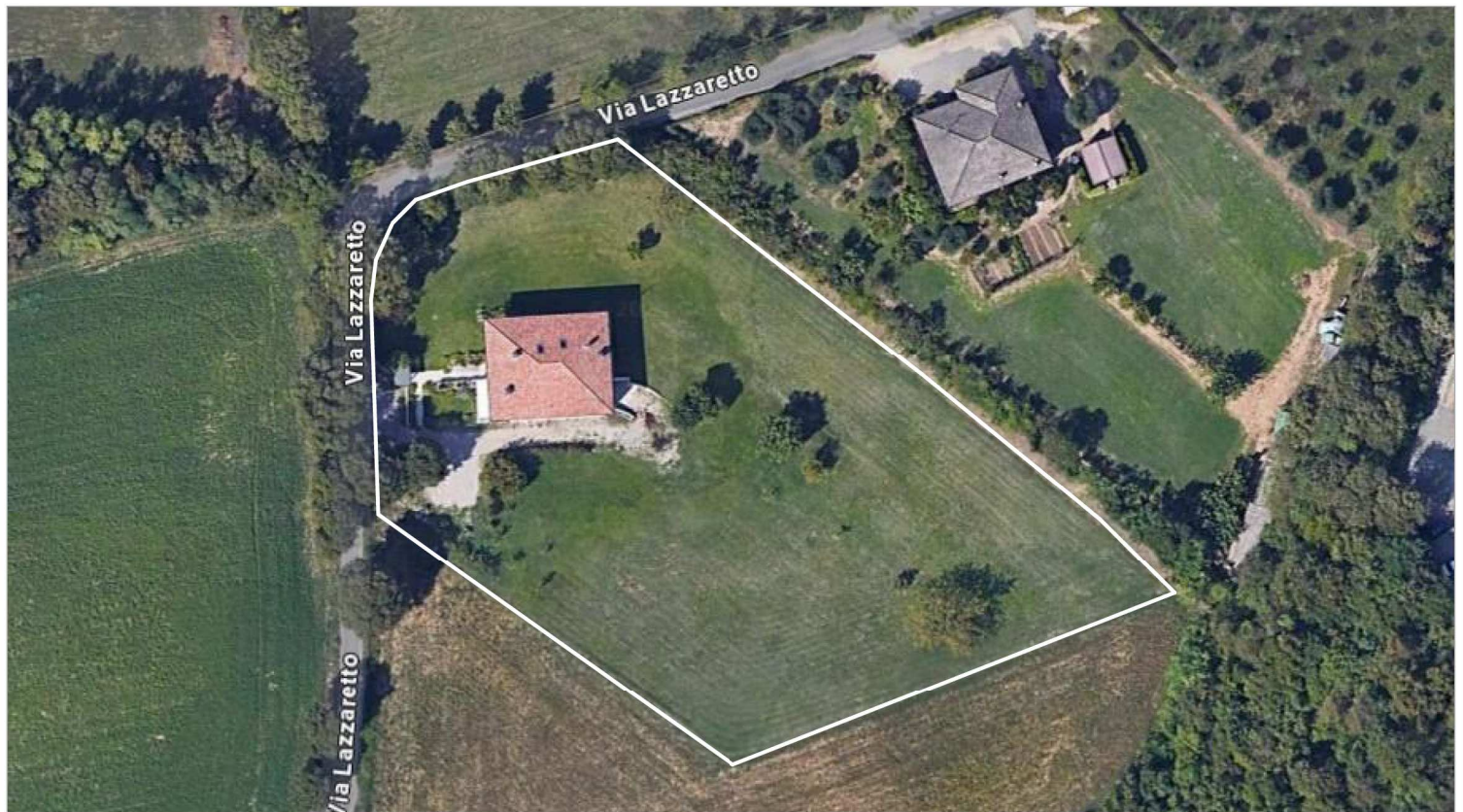


Comune: Lonato del Garda



Progetto: **SUAP in variante al PGT per realizzazione struttura turistico ricettiva in località Lazzaretto**

Committente: **MSF di Molinari Stefano e C.**
Via Lazzaretto n° 26 - 25017 Lonato del Garda C.F. 01695870202

Proprietà: **Stefano Molinari**
Giovanna DESIDERATI

Titolo elaborato: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

Progettista

Arch. Sara Sigurtà

Collaboratori:

Arch. Roberta Magi

Consulenti:

Scala disegni

Data

15/07/2025

1

2

3

4

Commessa n.

96.01

nome file 96.01 PA in VAR 02.pln

Elaborato

a01

Verificato da

SS

eseguito da

RM

Approvato da

SS

Sommario

1.Premessa	2
2.Inquadramento territoriale e catastale	3
3.Disciplin a urbanistica di livello comunale e sovralocale.....	4
3.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda.....	4
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Brescia	7
3.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale	14
3.3.1 Aree agricole allo stato di fatto	14
3.3.2 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000	15
3.3.3 Interferenze con le Rete Ecologica Regionale	15
3.3.4 Compatibilità con la L.r. 31/2014	16
4. Ricognizione vincolistica: Vincoli antropici, ambientali, paesaggistici.....	16
4.1 Vincoli Antropici.....	16
4.2 Vincoli Paesaggistici e archeologici.....	17
5. La proposta progettuale	17
5.1 I nuovi percorsi	19
5.3 Strade di penetrazione e parcheggi pertinenziali collegamento rete elettrica e fognatura.	19
5.5 Materiali di finitura	19
5.6 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento	20
7. Studi specialistici.....	21
7.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica	21
7.2 Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica su suolo pubblico.....	21

1.Premessa

La presente relazione viene redatta per presentare un progetto di SUAP in variante al PGT per aggiunta di destinazione urbanistica per la realizzazione di un Ecoglamping in via Lazzaretto nel Comune di Lonato del Garda, in provincia di Brescia.

Il progetto prevede l'inserimento di quattro alloggi turistici di cui uno realizzato in muratura e i restanti tre in casette mobili.

Esso ha ottenuto il contributo del Bando Regione Lombardia “ **Sostegno alla competitività delle strutture ricettive alberghiere e non alberghiere**” PROGRAMMA REGIONALE FESR 2021-2027.

La presente relazione analizza la disciplina urbanistica vigente ai diversi livelli amministrativi, il regime vincolistico e la soluzione progettuale proposta per l'ambito.

2. Inquadramento territoriale e catastale

L'area di cui è prevista la trasformazione urbanistica, è ad oggi libera da costruzioni e collocata nel territorio di Lonato del Garda in aderenza al perimetro del tessuto urbano consolidato in via Lazzaretto.

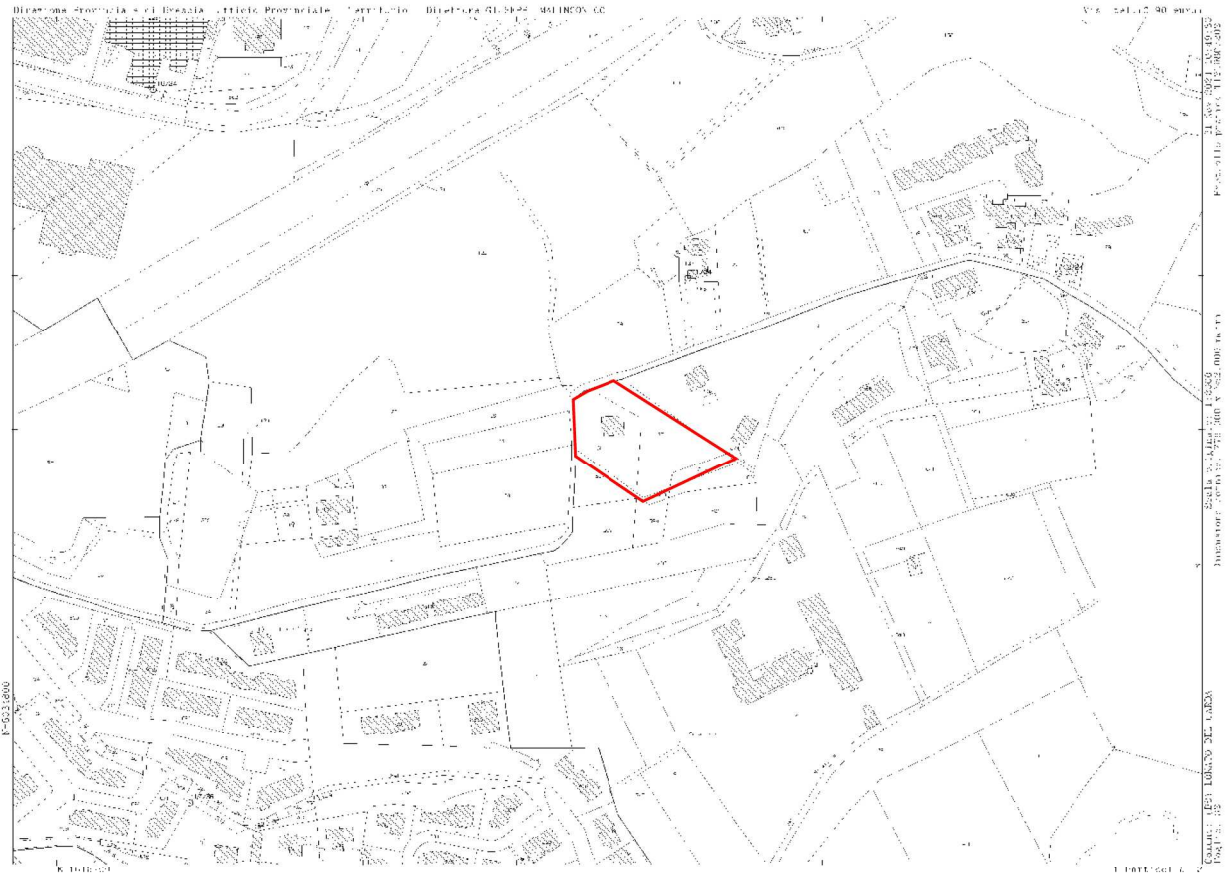
Essa è perimetrata da via Lazzaretto in un contesto già urbanizzato in cui vi è la presenza di residenze ed alcune attività ludiche

Morfologicamente il terreno si può considerare un terreno piano con alcuni lievi versanti debolmente inclinati.

Di seguito l'ortofoto dell'area.



L'estratto mappa di seguito presentato individua i mappali di cui si compone l'ambito di intervento.



3. Disciplina urbanistica di livello comunale e sovralocale

3.1 Il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Lonato del Garda

Il Comune di Lonato del Garda è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°15 del 09/02/2010 (pubblicazione BURL n.32 del 11/08/2010).

In data 23/12/2024, con Delibera n. 46 è stata approvata dal Consiglio Comunale la Variante al PGT, (pubblicazione BURL n.11 del 12/03/2025) sono state approvate le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, tutt'ora vigenti.

Di seguito si riporta un estratto della disciplina urbanistica di riferimento per l'area di interesse.

Secondo le NTA del PGT l'area in oggetto ricade interamente nelle Aree Agricole di salvaguardia
Ambiti sottoposti a disposizioni particolari (art.48.3 ambito 26) in cui sono assentiti i seguenti indici:

Volume : preesistente +600 mc di cui residuo in seguito a PDCC

Hmax 7.00 m

Destinazione : residenziale

Attuazione

- Strumento = SUAP

Comune di Lonato del Garda
 (Provincia di Brescia)

RECEPIMENTO DELL'ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO A I SENSI DELL'A RT. 8,1, LR 12/05 E S.M. E I.
 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

48.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni			Modalità d'intervento							Servizi pubblici													
													PA				PdCc			SP di qualità		Esecuzione opere				
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	a)		b)		c)		b)		d)		b)		e)	
				% V o SL	mq SL								mq lab.	% SL	% a)	mq lab.	% SL	% c)	% SL	% d)	au.	I	II			
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Residenza agricola	1b	A	X	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Turistico	Albergo	2a	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Attività ricettive non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Studio professionale	3b	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Autosalone e/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	Pubblico esercizio	4f	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\		

- 1 stralcio NTA PDR PGT ART.48.4

Destinazioni d'uso

All'interno dell'ambito è ammessa una volumetria in aggiunta al preesistente con destinazione residenziale. Il progetto in oggetto richiede la destinazione 2d Villaggio turistico in quanto si prevede la realizzazione di unità abitative sia fisse che mobili.

Parcheggi pertinenziali

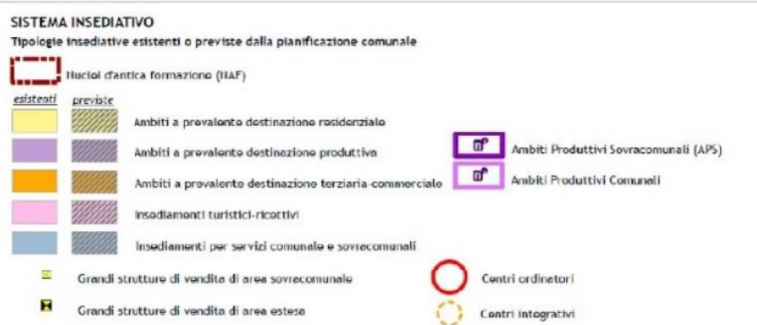
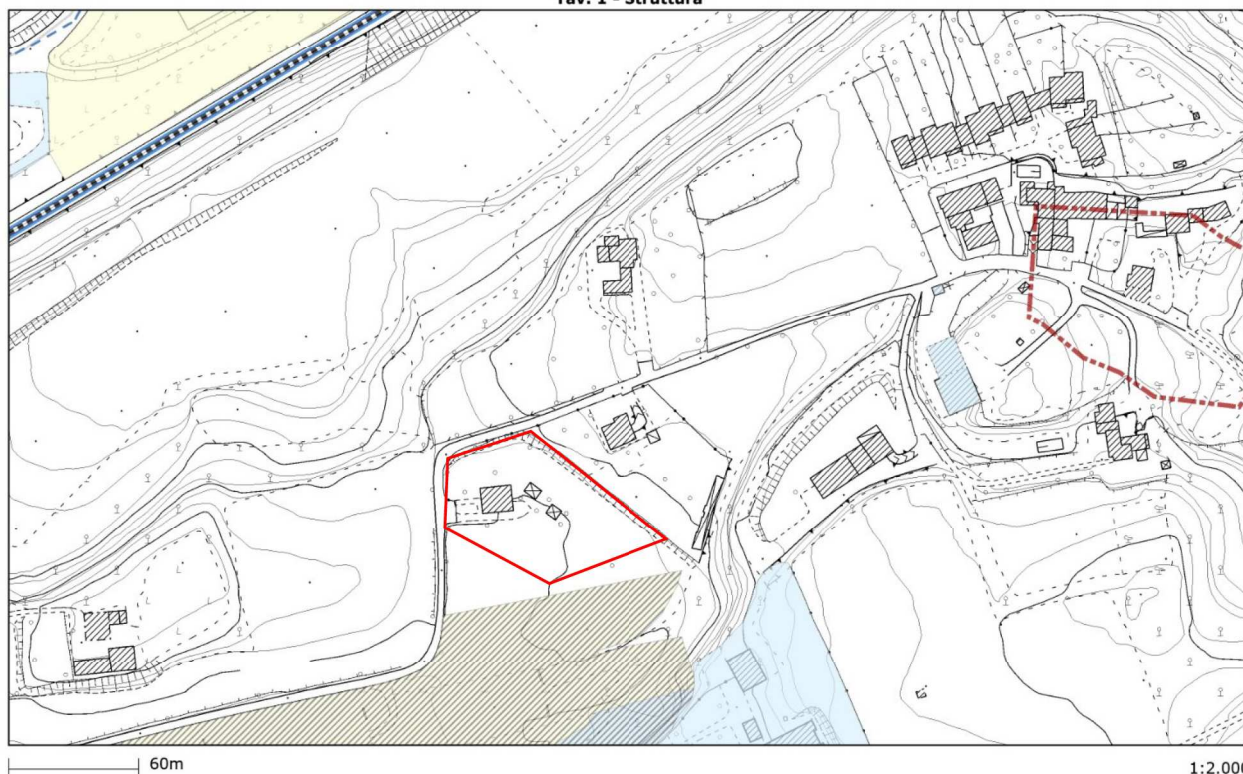
Negli ambiti di piano a destinazione non residenziale i parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti nella misura minima di 1,00 mq ogni 10,00 mc.

3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – Provincia di Brescia

La Provincia di Brescia ha approvato la Variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) con Delibera di Consiglio n.31 del 13 giugno 2014. Il PTCP è pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia serie Avvisi e Concorsi n. 45 avendo acquisito efficacia con la pubblicazione il 5 Novembre 2014. Con Delibera del Consiglio Provinciale n.3 del 1 febbraio 2019 sono state approvate le Linee di Indirizzo in merito alle varianti semplificate al PTCP richieste dai Comuni in sede di adozione di varianti al PGT per fini residenziali. La variante vigente è stata approvata con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 29 aprile 2025 Allegato A alla Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 16 del 29 aprile 2025 e pubblicata su BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 22 del 28 maggio 2025

Il PTCP individua, alla **Tavola 1_Struttura** e alla **Tavola 9_Ricognizione** degli ambiti produttivi sovracomunali APS (Art.84 NTA PTCP), i principali ambiti produttivi comunali e gli ambiti produttivi sovracomunali, ovvero le porzioni del tessuto urbano consolidato o di trasformazione caratterizzato dalla prevalenza di attività produttive manifatturiere o logistiche e da complementari funzioni di servizio e commerciali.

Tav. 1 - Struttura

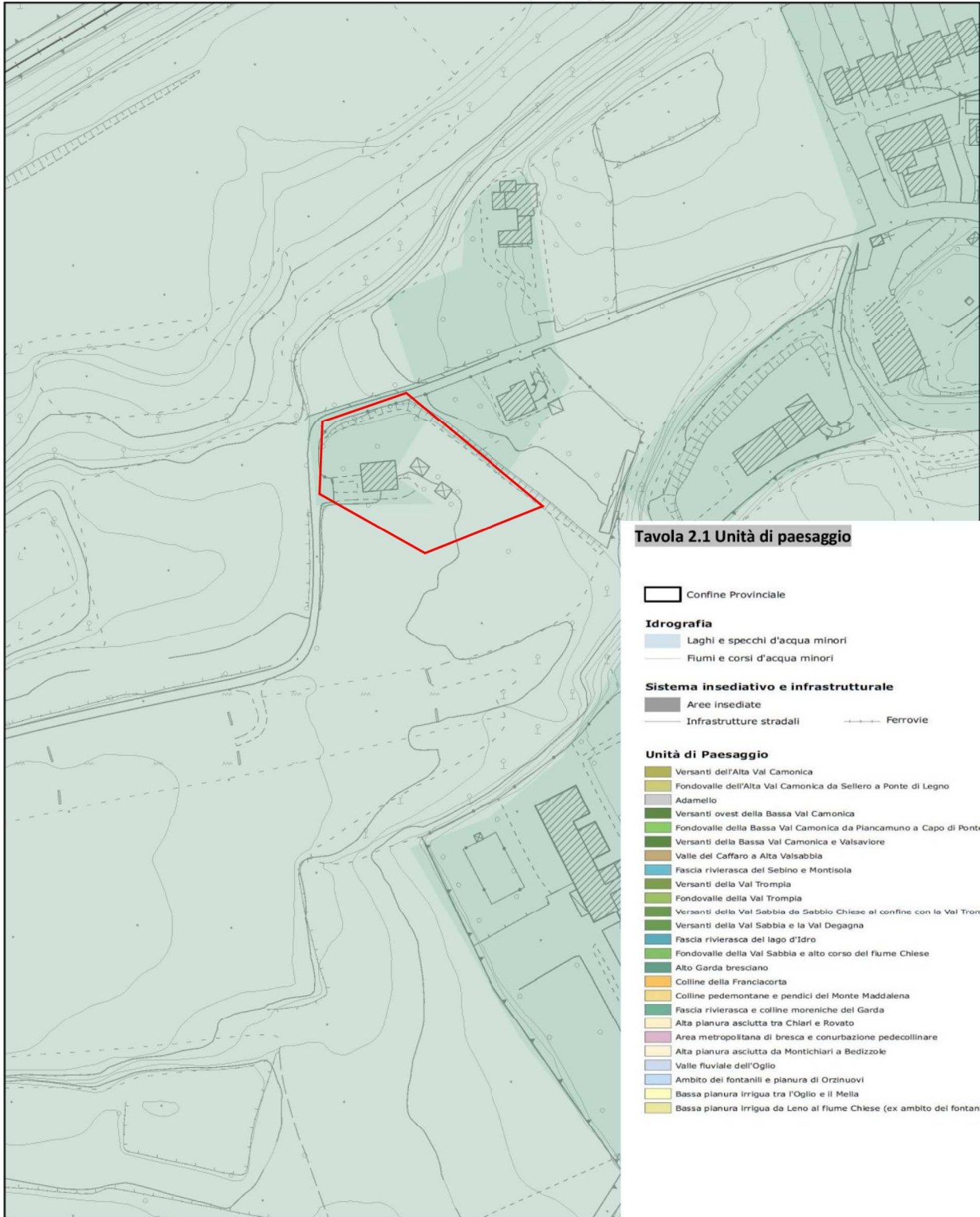


Nella **Tavola 1_Struttura** Si rileva inoltre che l'area non risulta essere inserita in una particolare zonizzazione .

Secondo la **Tavola 2.1_Unità di paesaggio** l'area in oggetto è all'interno della fascia rivierasca delle colline moreniche del Garda **Tavola 3.3_Pressioni e sensibilità ambientali** l'area in oggetto è inserita in un ambito a prevalente destinazione produttiva.



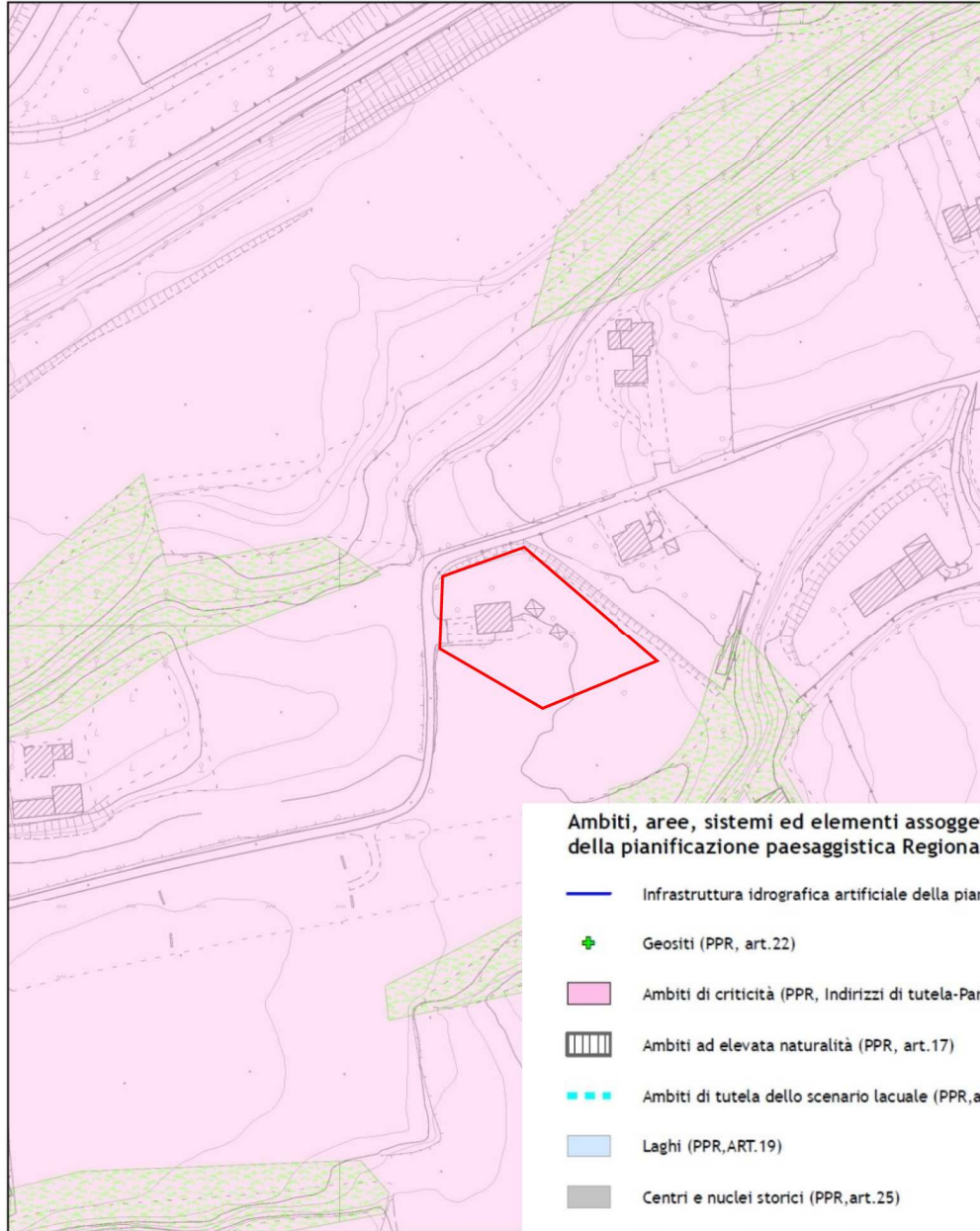
Tav 2.1 - Unità di paesaggio



Secondo la **Tavola 2.7_Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici** non vi sono vincoli specifici, fatto salvo il rimando al PPR (Indirizzi di tutela, parte III)



Tav. 2.7 Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici



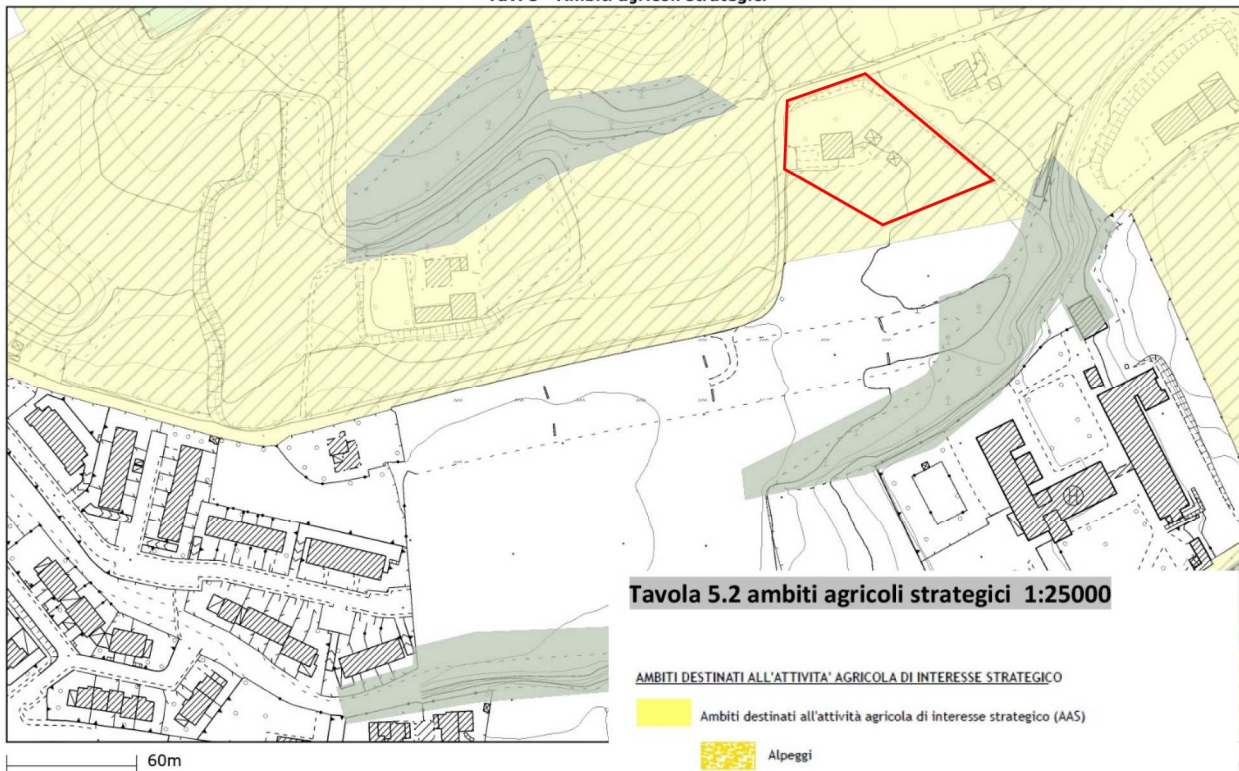
Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale

-  Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)
-  Geositi (PPR, art.22)
-  Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)
-  Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art.17)
-  Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR, art.19)
-  Laghi (PPR, ART.19)
-  Centri e nuclei storici (PPR, art.25)
-  Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 c.4 PPR)

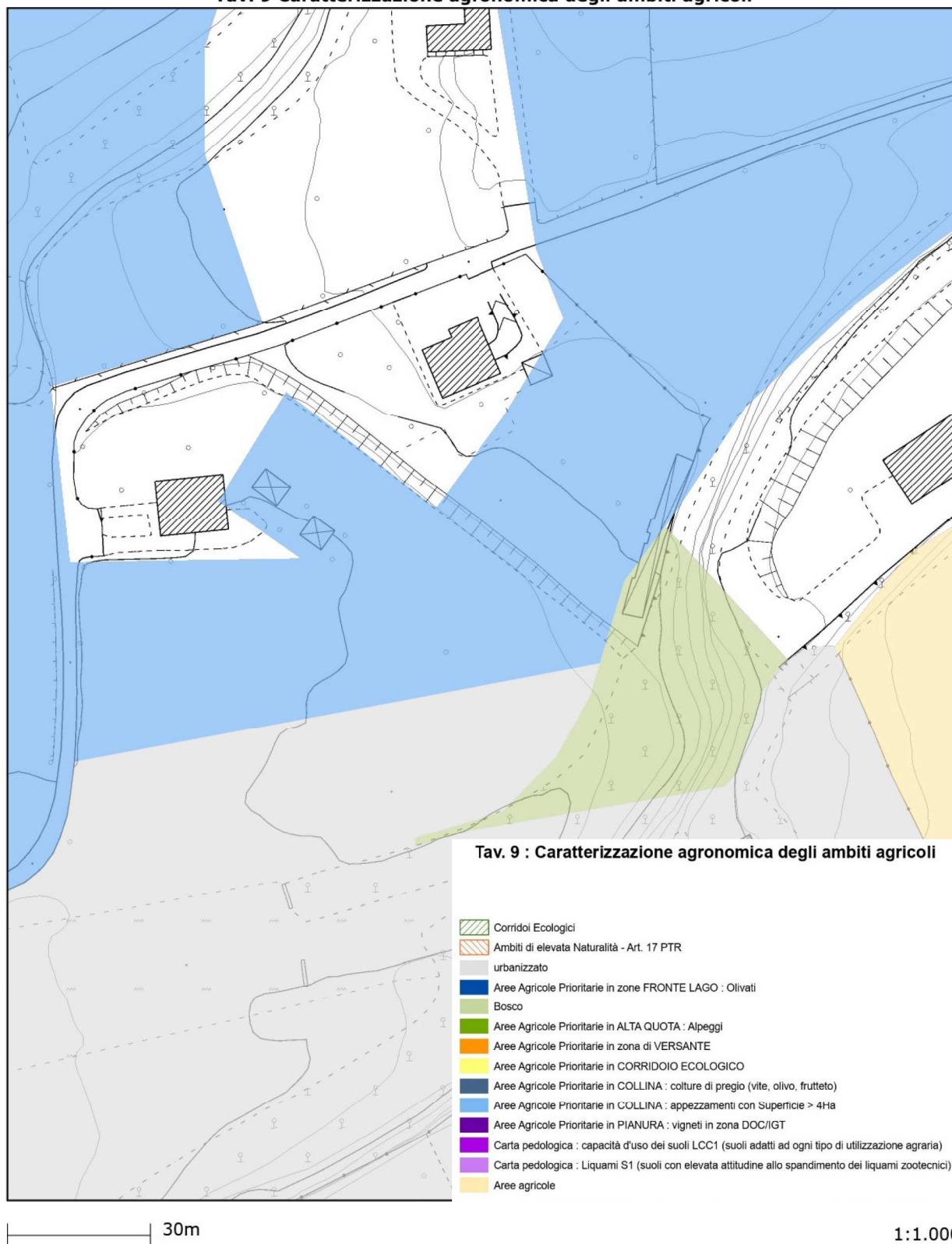
Secondo la **Tavola 5_Ambiti agricoli strategici** l'area in oggetto è inserita all'interno degli ambiti agricoli strategici.



Tav. 5 - Ambiti agricoli strategici



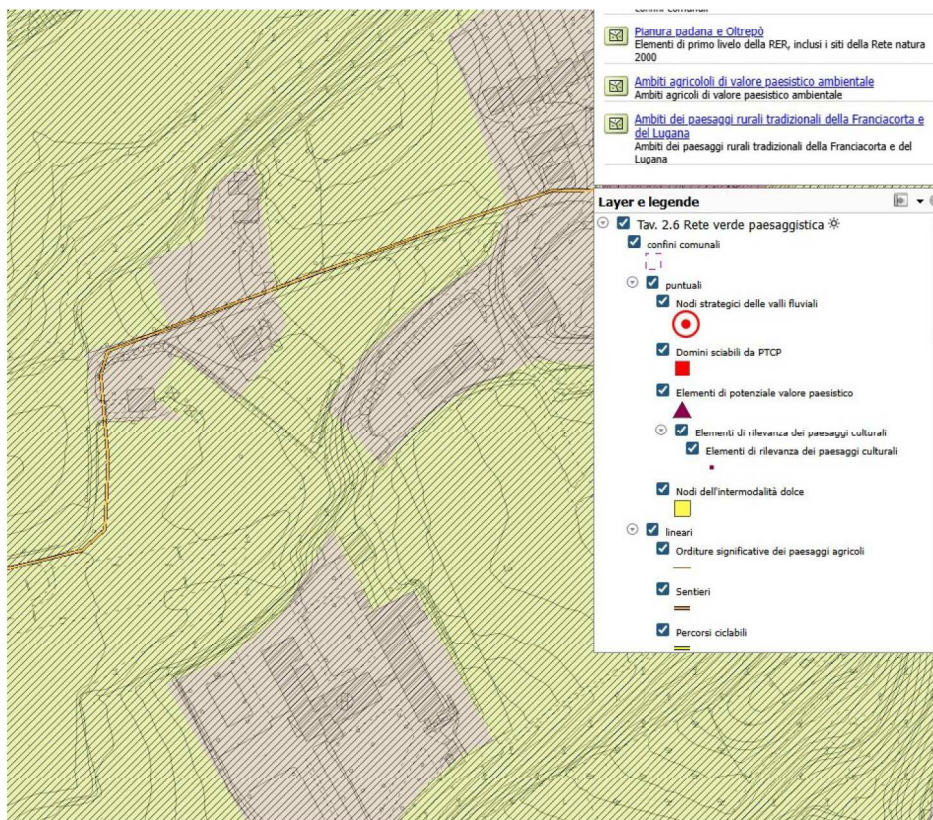
Tav. 9 Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli



Secondo la **Tavola 2.6_Rete verde paesaggistica** e la **Tavola 4_Rete ecologica** analisi di supporto l'area in oggetto ricade tra gli ambiti agricoli di valore paesistico ambientale .Tutti i riferimenti nelle norme tecniche sono solo di carattere di indirizzo e non specificatamente prescrittivo-vincolistici.

Dal momento comunque che l'area in oggetto è inserita tra le aree di completamento con una norma particolare con volumetria assegnata nel PGT comunale, si ritiene che non ci possano essere vincoli edificatori non inclusi nelle schede normative.





3.3 Elementi di pianificazione sovralocale: livello regionale

Vengono effettuate di seguito le analisi relative ad elementi prescrittivi stabiliti a livello regionale (PTR/PPR/L.R. 12/05 ecc.) che permettono la comprensione della disciplina urbanistica e paesaggistica regionale rispetto all'ambito urbanizzato.

3.3.1 Aree agricole allo stato di fatto

L'ambito, ai sensi dell'Art. 43-2 bis della LR 12/05, è classificato dalla cartografia della Regione Lombardia come ***Area Agricola nello stato di fatto***.

3.3.2 Interferenze con aree appartenenti a Rete Natura 2000

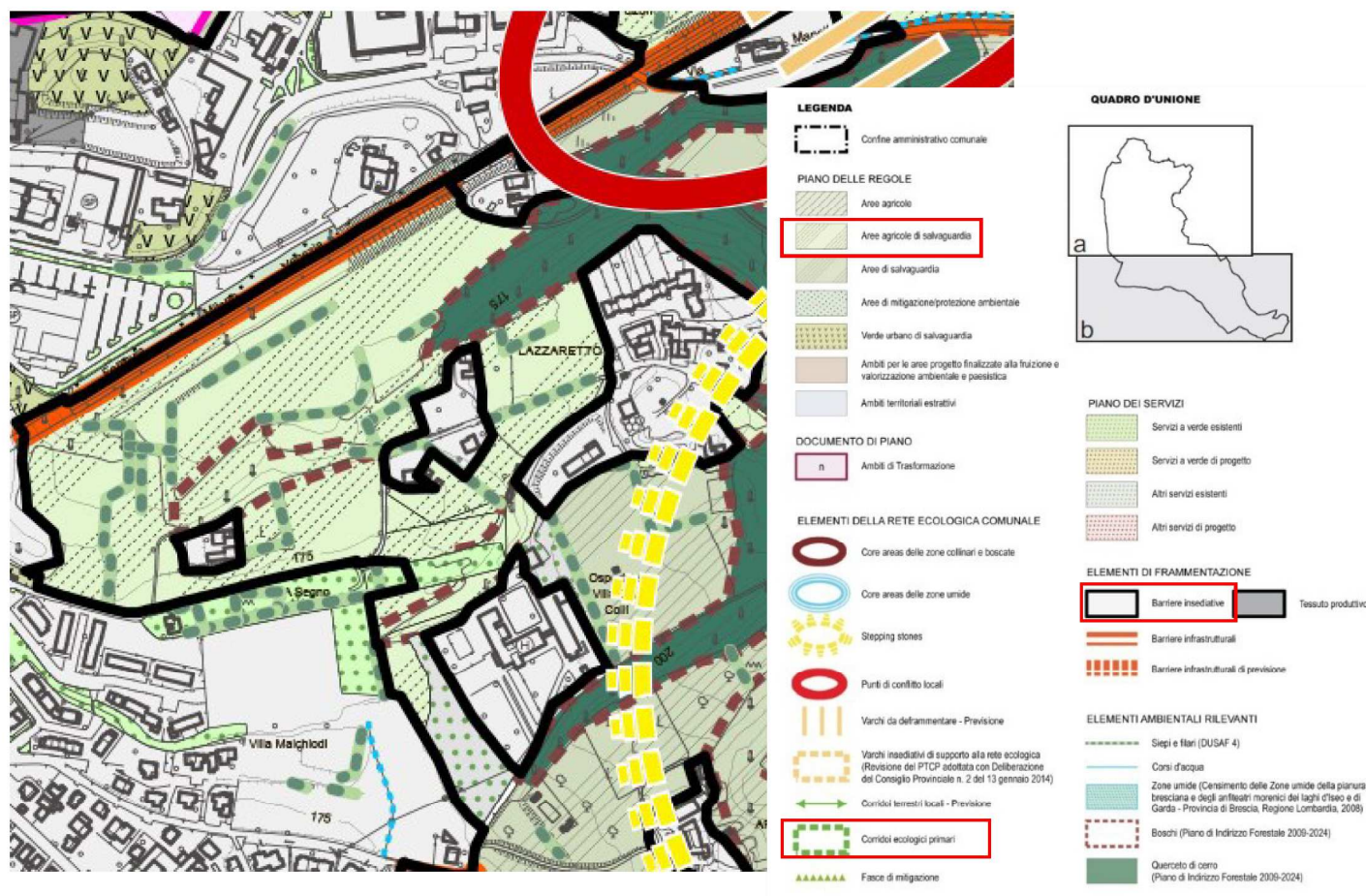
L'area in oggetto non ricade all'interno di nessuna Zona di protezione Speciale (ZPS), Zone speciali di conservazione o Siti di Importanza Comunitaria (ZSC e SIC). Si rileva che nessuna di queste zone è presente entro un raggio di 3 km.

3.3.3 Interferenze con le Rete Ecologica Regionale

L'ambito non risulta inserito in nessun elemento della RER (Rete Ecologica Regionale).

La Rete Ecologica Comunale è individuata e definita dal Documento di Piano in accordo con i piani sovraordinati e lo studio delle normative inerenti. In particolare rispetto alla Rete Ecologica Regionale (RER) e alla Rete Ecologica Provinciale (REP) definendo con maggior dettaglio le indicazioni a livello locale.

L'ambito risulta all'interno di "barriere insediative" e adiacente nel versante ovest con gli elementi cartografati come siepi e filari che non sono interessati dall'intervento. Il progetto prevede l'inserimento di alcune alberature autoctone lungo il lato sud-ovest.



3.3.4 Compatibilità con la L.r. 31/2014

L'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. n.31 per la riduzione di consumo di suolo, elaborata in collaborazione con le Province, la città metropolitana di Milano, alcuni comuni rappresentativi, è stata approvata dal Consiglio Regionale con Delibera n.411 del 19 Dicembre 2018; essa ha acquistato efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n.11, Serie Avvisi e Concorsi, dell'avviso di Approvazione (Comunicato Regionale n.23 del 20 Febbraio 2019).

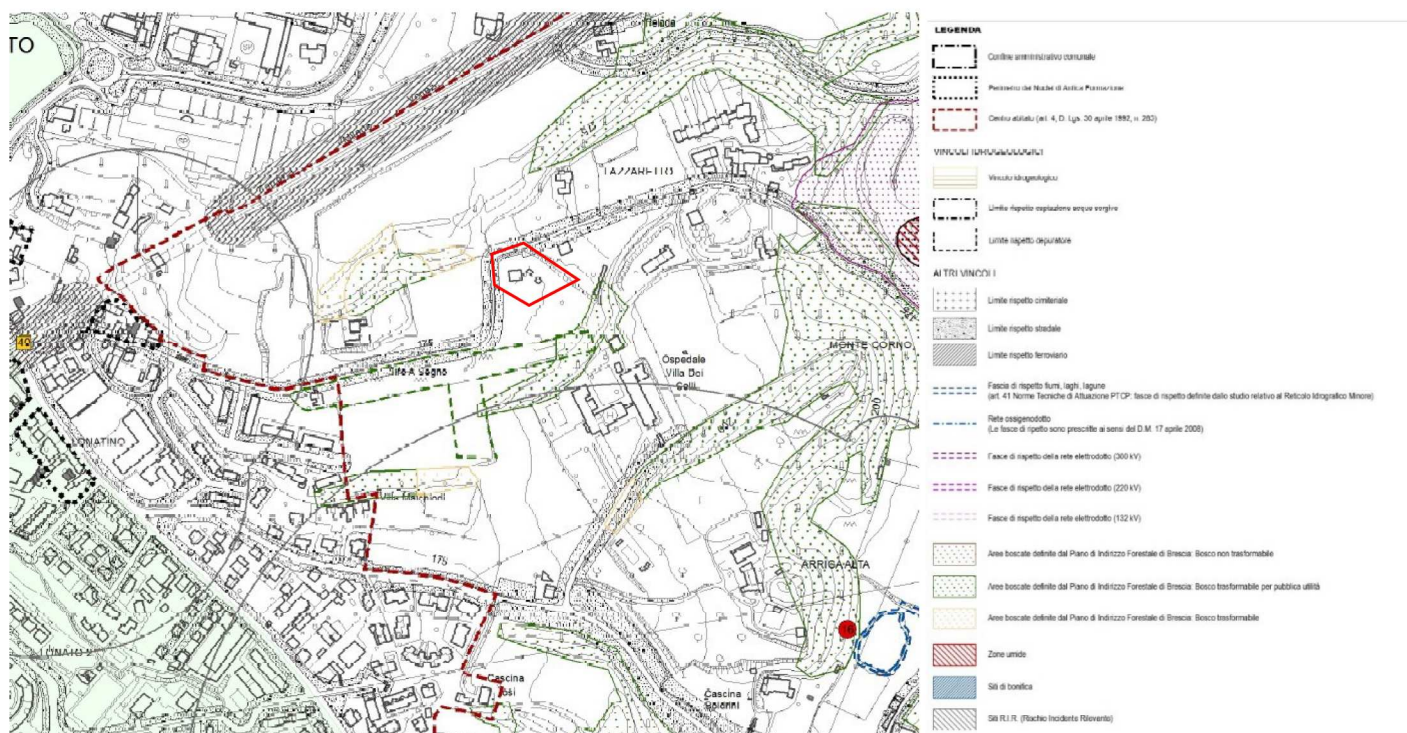
Si rileva che l'area identificata con norma particolare all'interno dell'ambito Agricolo strategico non comporta utilizzo di suolo in quanto essa è già urbanizzata, vi è un edificio esistente ed una volumetria assentita dal PGT a destinazione residenziale.

4. Ricognizione vincolistica: Vincoli antropici, ambientali, paesaggistici

Di seguito si propone un'analisi dei principali vincoli antropici, ambientali, territoriali e paesaggistici che interessano l'area di intervento.

4.1 Vincoli Antropici

Dalle Tavole del **Piano delle Regole Sistema dei Vincoli** (TAV. T02.b) non emerge nessuna criticità ricadente sull'area di intervento. Si rileva ben oltre i confini di proprietà il centro abitato e di una area boscata identificata dal Piano di Indirizzo Forestale .



4.2 Vincoli Paesaggistici e archeologici

Da un'analisi del **Sistema Informativo dei Beni Paesaggistici della Lombardia (SIBA)** l'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



Figura 1 Ortofoto

Dalla consultazione delle mappe dei Beni Culturali della Regione Lombardia (SirBecC) e del SIBA, l'area non risulta interessata da edifici storico architettonici tutelati.

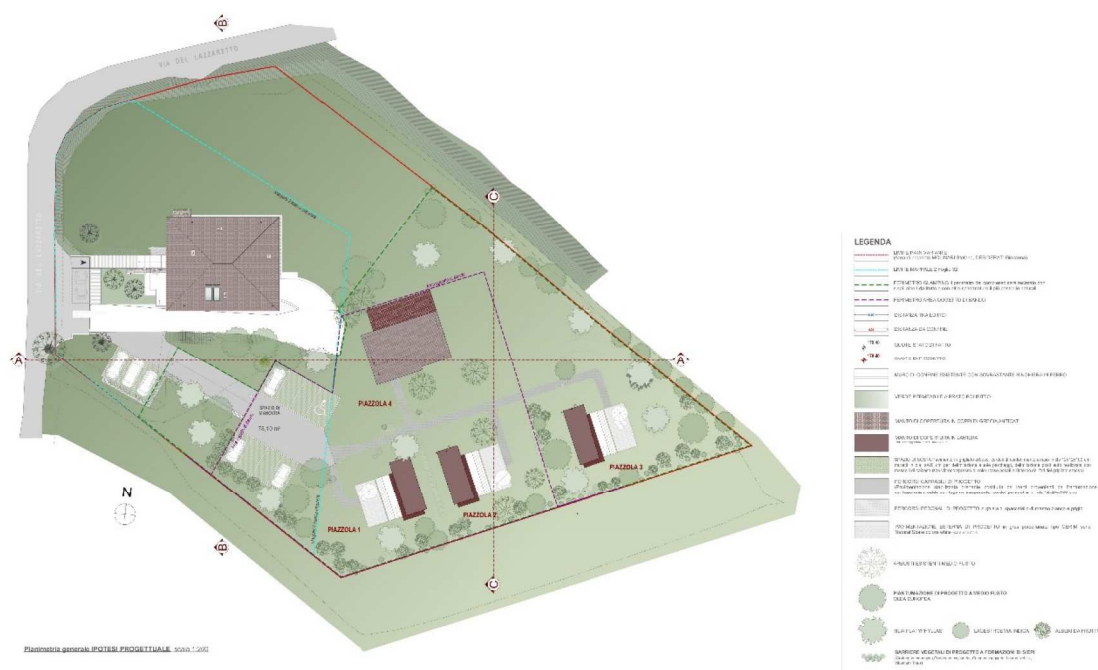
5. La proposta progettuale

L'intervento proposto attraverso il **SUAP in variante al PGT** consiste nella realizzazione di un ecoglampping di modeste dimensioni costituito da un alloggio fisso e 3 alloggi mobili. Ad oggi l'ambito risulta essere a seminativo. La richiesta di variante al PGT è dovuta in relazione alla destinazione d'uso in quanto ad oggi risulta già assentita una volumetria ma con la sola destinazione residenziale.

Il progetto prevede la realizzazione di una modesta area dedicata ai percorsi carrai, ove saranno collocati i parcheggi pertinenziali e di percorsi pedonali di collegamento agli alloggi. Le aree pertinenziali verranno mantenute nella gran parte a verde coltivato a prato polifitto.

L'unità abitativa di tipo fisso è collocata nelle immediate vicinanze dell'immobile residenziale esistente mantenendo le distanze tra edifici. La superficie è di 75,63 mq con 9 mq di porticato

Le unità abitative di tipo mobile invece non costituiscono superficie lorda in quanto esse sono completamente amovibili e non fisse al terreno stabilmente e sono collocate lungo il fronte sud dell'area di intervento.



Di seguito è riportato uno stralcio della TAV. A07_Tavola delle mitigazioni da cui si può evincere l'impianto planimetrico generale di progetto. E' prevista una fascia di mitigazione lungo il confine posto a sud ovest composta da specie autoctone e alberi da frutto.



pag. 18

5.1 I nuovi percorsi

Per quanto riguarda la viabilità pedonale e a parcheggio di progetto consentiranno la connessione della rete esistente lungo la strada comunale esistente **via Lazzaretto**. L'accesso avverrà dall'accesso carraio esistente.

Ogni percorso pedonale sarà accessibile da persone diversamente abili attraverso la realizzazione di opportune rampe e svasi in base alla L.13/89.

5.3 Strade di penetrazione e parcheggi pertinenziali collegamento rete elettrica e fognatura.

L'assetto planimetrico di progetto è di impianto semplice. Si prevede un breve tratto carrabile con accesso dal cancello esistente su via Lazzaretto che termina con i parcheggi pertinenziali. Da questi si snoda il camminamento pedonale di accesso agli alloggi. Il collegamento alla rete idrica, elettrica e di fognatura è prevista tramite il collegamento posto lungo i percorsi carrai e la strada di mitigazione in collegamento alle reti esistenti collocate nei pressi del cancello carraio posto su via Lazzaretto.

5.5 Materiali di finitura

Come specificato nel paragrafo precedente l'intervento si suddivide su diverse aree caratterizzate da diverse tipologie costruttive .

I nuovi percorsi pedonali saranno realizzati in ghiaia di spaccatello di cava colore grigio.

La nuova strada di penetrazione sarà realizzata in pavimentazione stabilizzata costituita da inerti locali provenienti da frantumazione confezionata a caldo mentre le aree di sosta saranno in grigliati erbosi con cordoli di contenimento.

L'area di mitigazione sarà realizzata a prato polifitto e piantumata con alberature a medio fusto di specie autoctone e alberi da frutto atte ad ombreggiare e mitigare l'intervento il quale seppur essendo in area agricola risulta ben mitigato.

5.6 Conformità del progetto alla disciplina urbanistica di riferimento

Come già detto nella premessa, obiettivo primario dell'intervento è l'aggiunta di destinazione d'uso di volumetria già assegnata con la destinazione turistica per l'inserimento di un villaggio turistico di piccole dimensioni.

Di seguito si presentano le disposizioni in merito allo sviluppo progettuale

48.4 Destinazioni, modalità d'intervento e servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni		Modalità d'intervento							Servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CD	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere				
				% Vo SL	mq SL								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)				
				mq ab.	% SL								% a)	mq ab.	% SL	% c)	% SL	% d)	au	l	ll		
Residenziale	Residenza extra-agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Residenza agricola	1b	A	X	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Resid. extra-agricola in ambito extra-urbano	1c	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenza di servizio	1d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Resid. non riconosciuta negli ambiti di Piano	1e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Turistico	Albergo	2a	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Residenza turistico-alberghiera	2b	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Condhotel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività ricettiva non alberghiera	2g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	Complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Studio professionale	3b	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Ufficio complementare ad altra attività	3c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Commerciale	Esercizio di vicinato	4a	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Autosaloni o/o esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Pubblico esercizio	4f	A	*	\	PdC	PdC	PdCc	PdCc	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	Prod. extra-agricolo in ambito extra-urbano	5a	A	X	\	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Artigianato di servizio	5b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Attività non riconosciuta negli ambiti di Piano	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Artigianato e industria	5d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Commercio all'ingrosso	5e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deposito a cielo aperto	5f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Agricolo	Depositi e strutture di servizio	6a	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti zootecnici familiari	6b	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti con limite alla stabulazione	6c	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Allevamenti oltre il limite alla stabulazione	6d	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Serre fisse	6e	A	X	\	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	Attività agrituristiche	6f	A	X	\	PdC	PdC	PdCc	\	PdCc	PdCc	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Altro	Discoteche, sale da ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

A: destinazioni ammesse
NA: destinazioni non ammesse
QM: quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
SDM: soglia dimensionale massima
SV: superficie di vendita (per le destinazioni commerciali)
P: valore preesistente alla data d'adozione delle presenti Norme
at: per ogni singola attività
lo: sul lotto
al: per alloncinio (massimo 1 alloncinio per ogni attività)

MS: manutenzione straordinaria
RRC: restauro e risanamento conservativo
RE: ristrutturazione edilizia
RU: ristrutturazione urbanistica
A: ampliamento
CD: cambio di destinazione d'uso, con opere per tutte le destinazioni e senza opere per le destinazioni 4b, 4c, 4d, 4e, 4f (la destinazione d'uso da considerare è quella finale)

PA: Piano Attuativo (Piano di Recupero, Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, Programma Integrato d'Intervento)
PdCc: Permesso di Costruire convenzionato
PdC: Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo
a): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PA)
b): quota massima monetizzabile
c): quota di servizi pubblici indotti dal progetto (in caso di PdCc)
d): quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento (servizi pubblici di qualità)

Da tabella Pgt non sono da reperire standard urbanistici o di qualità.

7. Studi specialistici

7.1 Relazione geologica, geotecnica e sismica

E' stata predisposta una **Relazione di fattibilità geologica**, redatta in ottemperanza alle vigenti normative nazionali ed alle norme di Fattibilità /Vincolo/Pericolosità sismica regionali individuate nel PGT per il sito di progetto (par. 6.1.2. e 6.2.1.NCT 18; DGR 9/2616/2011);

Pertanto, in ottemperanza alla DGR 9/2616/2011 ed alla DGR 10/5001/2016 è stata presa preliminare visione della Classe di Fattibilità, di Vincolo e di Pericolosità Sismica vigenti per l'area di progetto in relazione alle norme di PGT del territorio Comunale di Lonato del Garda nonché delle aree di pericolosità e rischio individuate dal PGRA.

Sulla base di quanto analizzato, si ritiene che gli edifici di progetto, che dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni di succitata Relazione di fattibilità geologica, risultino compatibili con la Classe di Fattibilità Geologica individuata e con le Normative di Vincolo Geologico e di Pericolosità Sismica vigenti e con l'assenza di limitazioni derivanti dal PGRA.

La relazione è allegata nella sua integrità alla presente pratica [COMPONENTE GELOGICA_Ge] ed è stata redatta dal Dott. Geol. Claudio Lancini Ordine dei geologi della Lombardia n. 1455 AP sez.A .

7.2 Progetto preliminare di invarianza idrogeologica e idraulica su suolo pubblico

In merito al progetto dell'area è stato redatto da parte del Dott. Geol. Claudio Lancini Ordine dei geologi della Lombardia n. 1455 AP sez.A il Progetto di studio del Sistema di Smaltimento delle Acque Bianche e il Progetto di Invarianza Idrologica e Idraulica in conformità alle R.R. 23.11.2017 n.7 e R.R. 19.04.2019 n.8:

Il progetto è allegato alla presente pratica [COMPONENTE IDRAULICA_I]

La progettista Arch.Sara Sigurtà



Lonato d/G lì 28/07/2025