



Città di
Lonato del Garda

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

**DECRETO
n. 1 del 02/01/2026**

OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla VAS del progetto SUAP in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art 97 della L.R. n.12/2005 la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (Ecoglamping) in loc. Lazzaretto



Città di
Lonato del Garda

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

DECRETO n. 1 del 02/01/2026

OGGETTO: Decreto di non assoggettabilità alla VAS del progetto SUAP in variante al PGT ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e art 97 della L.R. n.12/2005 la realizzazione di una struttura turistico ricettiva (Ecoglamping) in loc. Lazzaretto

L'AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS, D'INTESA CON L'AUTORITA' PROCEDENTE

PREMESSO che la scrivente "Autorità Competente" è stata nominata con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 23 settembre 2025;

VISTA l'istanza registrata al protocollo n. 31026 del 09/08/2025, con la quale la società Msf di Molinari Stefano e C. s.n.c. con sede in Lonato del Garda (BS), chiede di dare avvio al procedimento di atto abilitativo unico in variante al PGT, per la realizzazione di un villaggio turistico (ecoglamping) costituito un'unità abitativa di tipo fisso e n. 3 unità abitative di tipo mobile (alloggi mobili) in loc. Lazzaretto (pratica edilizia 2025/410);

DATO ATTO che l'area di intervento è inserita nelle Aree Agricole di Salvaguardia (art. 48 delle NTA) del Piano delle regole del PGT ed assoggettata a norma particolare n. 26 che prevede:

Ambito 26 (località: Lazzaretto):

- Assentiti: volume: preesistente + 600 mc;
H max: 7 m;
- Destinazione: residenziale;
- Modalità attuative Permesso di costruire convenzionato;

CONSIDERATO, pertanto, che la proposta progettuale non è assentibile in quanto l'area di intervento è disciplinata da una norma particolare che prevede esclusivamente la destinazione residenziale

ATTESO CHE il soggetto attuatore propone all'Amministrazione comunale una variante al Piano delle regole attraverso la procedura di approvazione di un Suap che comprenda la

modifica della norma particolare esistente prevedendo in luogo della destinazione residenziale quella **“2d Villaggio turistico”** con la previsione della realizzazione di unità abitative sia fisse che mobili;

DATO ATTO, inoltre, che:

- l'area di intervento rientra tra gli ambiti classificati dal PTCP della Provincia di Brescia (strumento sovraordinato) quali Ambiti Agricoli Strategici;
- l'edificio esistente risulta già una residenza extraagricola e la norma particolare (Ambito 26) consente già un ampliamento con volumetria definita (suppur) a destinazione residenziale;
- ai sensi dell'art. 75 “ “Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico” comma 3 “Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP” lettera e) le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano;
- la norma particolare a destinazione residenziale era già presente nel PGT approvato con DCC n. 15 del 09/02/2010 pubblicato sul BURL n. 32 del 11/08/2010 (prima dell'introduzione nel PTCP della provincia di Brescia degli Ambiti Agricoli Strategici;

ATTESO, pertanto, che non è risultato necessario chiedere la VAS congiunta con la Provincia di Brescia, necessaria quanto trattasi di interventi all'interno degli Ambiti classificati dal PTCP della Provincia di Brescia come Ambiti Agricoli Strategici;

RITENUTO che ricorra la fattispecie di cui all'art. 97 della L.R. 12/2005 che prevede che qualora i progetti presentati allo sportello unico per le attività produttive risultino in contrasto con il PGT, si applica la disciplina dettata dall'articolo 8 del d.P.R. 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133);

RICORDATO, inoltre, che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 bis della L.R. 12/2005, sono sottoposti alla verifica di assoggettabilità alla VAS le varianti al Piano delle regole, fatte salve le fattispecie previste per l'applicazione della VAS di cui all'art. 6, commi 2 e 6, del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, per cui si rende necessario sottoporre a tali procedure anche il progetto in variante in questione;

VISTO l'allegato “1r” approvato con deliberazione della Giunta Regionale 10 novembre 2010, n. IX/761, che disciplina il modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) – SPORTELLO UNICO;

ATTESO che:

- l'avviso dell'avvio del procedimento è stato pubblicato all'albo pretorio in data 02/10/2025, n. 1674 di registro pubblicazioni, sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it, e sul Burl Serie Avvisi e Concorsi n. 41 del 08/10/2025;
- tutta la documentazione progettuale è stata messa a disposizione sul sito del comune di Lonato del Garda www.comune.lonato.bs.it e sul sito web sivas della Regione Lombardia www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas, a partire dal 08/10/2025.

RILEVATO CHE con lettera in data 08/10/2025 prot. 38184 è stata indetta la conferenza di verifica di assogettabilità alla VAS e Valutazione di Incidenza (V.Inc.A) Livello I screening in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990 invitando ad esprimere il parere di competenza le Autorità con specifiche competenze in materia ambientale (A.R.P.A. della Provincia di Brescia, A.T.S. di Brescia, SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO per le Province di Brescia e Bergamo; l'Ente Parco regionale del Mincio) e gli Enti Territorialmente interessati;

DATO ATTO che a seguito della predetta conferenza:

- **A2A Ciclo Idrico Spa** con nota in data 09/10/2025 prot. 38418, di cui si allega copia, non richiede di assoggettare il Suap a VAS ma invita il proponente a valutare se, l'intervento in oggetto, ricade in una o più delle casistiche ivi indicate e (qualora vi ricadesse) procedere come specificato.

Nel caso in cui ci sia la necessità di collegamento al pubblico acquedotto, dovrà essere inoltrata, alla società scrivente, una domanda di allaccio, tramite il portale:

<https://www.a2acicluidrico.it/it/servizi/preventivo>, precisando che, nel caso di lottizzazioni, non è prevista la possibilità di realizzazione in proprio della rete di pubblico acquedotto.

Qualora ci sia la necessità di avere una fornitura antincendio, si informa che è necessario inoltrare specifica richiesta ad A2A Ciclo Idrico S.p.A., la quale provvederà ad emettere un preventivo e a contrattualizzare la fornitura idrica secondo la tipologia "uso antincendio".

- l'**ATS** di Brescia con nota 17/10/2025 acclarata al protocollo comunale 39576, di cui si allega copia, non richiede di assoggettare il Suap a VAS ma per quanto di competenza, fa osservare quanto di seguito riassunto in ordine agli aspetti più rilevanti:

a) nell'ottica di incrementare una crescita urbana sostenibile orientata all'Urban Health, stimolando l'accesso e promuovendo stili di vita maggiormente salutari attraverso la creazione di infrastrutture per la mobilità attiva quali piste ciclabili e percorsi pedonali, anche tenuto conto della sensibilità paesistica riconosciuta alle aree coinvolte, si invita a prevedere l'interconnessione con eventuali percorsi di mobilità dolce posti in vicinanza all'area di progetto volte a consentire un accesso alle attività commerciali e residenziali in divenire e/o già esistenti e presenti al contorno;

b) con riferimento alla tematica Radon Indoor si prende atto che il Rapporto Preliminare non rimandi ad una argomentazione del tema radon secondo i contenuti propri di una tematica di recente novellamento normativo, tanto a livello nazionale quanto regionale (D.Lgs. 101/2020 e L.R. 33/2009 come rispettivamente modificati/e ed integrati/e). Si ricorda infatti che il Comune di Lonato del Garda, pur non rientrando tra le aree prioritarie a rischio Radon di cui alla DGR n. 508 del 26 giugno 2023, non è scevro dall'applicazione di quanto la norma regionale prevede in caso di interventi edilizi che coinvolgano l'attacco a terra rispetto al rischio di ingresso in ambienti chiusi, di vita e di lavoro, di un agente fisico, peraltro radiotossico (riferendosi esclusivamente all'edificio fisso). Ciò rileva ai fini della corretta indicazione e declinazione dei dettami specifici di cui alla L.R. 33/2009 - art. 66 septiesdecies, c. 2 circa gli obblighi dati ai Comuni.

Si invita quindi a tenere conto delle previsioni di cui anche ai restanti commi dell'art. 66 septiesdecies, in particolare il comma 3, tanto al fine di adeguare la normativa tecnica regolamentare, qualora ancora non allineata rispetto a quanto rilevato sopra, con i disposti normativi aggiornati, quanto, a livello procedurale, affinché anche le future varianti programmatiche al PGT o di modifica del Piano delle Regole possano trovarne un rimando raccomandatorio

- **l'UTR della Regione Lombardia** con nota 20/10/2025 acclarata al protocollo comunale 39798, di cui si allega copia, dichiara, per quanto di competenza, di non aver nulla da rilevare circa la verifica di assoggettabilità a VAS per la variante puntuale al PGT in parola non riscontrando interferenze con il Documento di Polizia Idraulica comunale vigente

- **ARPA Lombardia esprime il proprio contributo** con nota assegnata al protocollo comunale in data 20/10/2025 al n. 39946, di cui si allega copia.

Dopo aver evidenziato, in rapporto alle linee guida di riferimento (**ISPRA 109/2014, SNPA 124/2015, SNPA 148/2017**), la carenza, nel Rapporto preliminare, degli approfondimenti e delle analisi - informazioni generali, obiettivi ed indicatori di contesto, progetto e contributo specifici di sostenibilità ambientale, identificazione dell'ambito di influenza territoriale, caratterizzazione dello stato dell'ambiente, analisi aspetti e problematiche ambientali presenti all'interno dell'ambito di influenza territoriale e identificazione preliminare dei possibili impatti ambientali, definizione delle azioni finalizzate a minimizzare, mitigare e compensare gli impatti ambientali del progetto - e la genericità dell'analisi (non avendo valutato specificatamente gli aspetti territoriali ed ambientali riferiti all'ambito di influenza territoriale su cui ricadono i potenziali impatti del progetto), ARPA ritiene in ogni caso, in considerazione della natura della variante, che il progetto risulti escludibile dall'assoggettamento alla VAS.

Al contempo richiede di approfondire gli effetti locali sulle componenti ambientali potenzialmente significativamente impattate, richiedendo in particolare le seguenti integrazioni:

- anche tenuto conto dell'elevato valore paesistico dell'area di riferimento ed alta antropizzazione del territorio, deve essere prodotta un'analisi vegetazionale estesa agli elementi limitrofi esistenti della rete verde regionale, finalizzata a minimizzare gli effetti del progetto e garantire l'inserimento ambientale nel contesto di riferimento. Tale analisi vegetazionale deve anche basarsi sul principio dell'invarianza ecologica secondo il metodo regionale STRAIN di cui alla DDG 4517 del 7 maggio 2007 e del documento relativo alle tecniche e metodi per la realizzazione della RER Regione Lombardia. Dovranno quindi inoltre essere individuate le funzioni ambientali ed ecologiche delle formazioni arboree, arbustive ed erbacee esistenti e di progetto, definendo le modalità di raccordo e tessitura con le altre formazioni a verde, fasce tampone riparie e degli altri elementi della rete verde territoriale presenti nell'area di riferimento, anche prevedendo l'importante funzione di superamento degli ostacoli derivanti dalle recinzioni e da altri manufatti, ponendo all'esterno da tali manufatti le fasce a verde di collegamento o prevedendo idonei attraversamenti e passaggi per la fauna selvatica. La selezione delle diverse essenze erbacee, arbustive ed arboree da piantumare dovrà essere condotta valutando i fattori di assorbimento al fine di massimizzare significativamente gli effetti mitigativi e l'assorbimento di inquinanti. A tale proposito si richiamano i contenuti delle "Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono" PRQA della Regione Toscana, redatti in collaborazione con il Consiglio Nazionale Ricerche (CNR), che definiscono i fattori di assorbimento per singola specie.

- la soluzione progettuale deve essere riproposta garantendo la minimizzazione del consumo di suolo, attraverso l'accorpamento dei fabbricati e la riduzione delle superfici impermeabilizzate e definendo azioni ambientali finalizzate ad azzerare l'emissione di gas climalteranti ed inquinanti anche attraverso l'auto produzione di energia da fonti rinnovabili.

- nei calcoli di invarianza idraulica e nella valutazione ambientale i fabbricati dichiarati "mobili", non avendo almeno in apparenza tali caratteristiche e costituendo comunque consumo ed impermeabilizzazione di suolo, dovranno essere considerati.

- trattandosi di attività turistica ubicata in adiacenza ad altri fabbricati residenziali, si ritiene necessaria la predisposizione di una valutazione di impatto acustico finalizzata a verificare il rispetto dei limiti di legge da parte dell'azienda, approfondendo le emissioni acustiche generate da impianti tecnologici (climatizzatori, aspiratori etc.) e le emissioni generate dalle attività presenti all'interno dell'attività di ecoglampping (emissioni acustiche antropiche). Le misurazioni presso i recettori abitativi limitrofi maggiormente esposti acusticamente dovranno essere condotte con tempi adeguati ed essere rappresentative della condizione più critica e gravosa, la valutazione dovrà essere redatta conformemente ai criteri di cui alla DGR VII/8313 del 8/3/2002, alle tecniche di rilevamento e misurazione di cui al DM 16/03/1998 anche definendo l'incertezza di stima e di misura.

PARCO REGIONALE DEL MINCIO - Con nota in data 24/10/2025 assegnata al protocollo comunale n. 40692, comunica che - verificato che i contenuti e le modalità della proposta riportati nel documento di screening semplificato di VINCA sono riferiti correttamente alla prevalutazione regionale per gli interventi previsti dal caso specifico 17 ovvero per varianti relative al solo Piano delle Regole, al Piano dei servizi o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse e non ricadono nei casi di esclusione previsti dall'allegato B alla DGR 5523/2021 - conclude positivamente la verifica di corrispondenza", senza richiedere di sottoporre il progetto a VAS

- **ACQUE BRESCIANE Servizio Idrico Integrato** con nota in data 21/10/2025 prot. 40010, di cui si allega copia, non richiede di assoggettare il Suap a VAS.

Specifica che l'area di intervento risulta servita dalla pubblica fognatura nera di via Lazzaretto. Le acque reflue derivanti dalla realizzazione dell'intervento costituiscono acque reflue assimilate alle domestiche, ai sensi dell'art.101 D. Lgs. 152/2006, dell'art. 4 comma 1 lettera a) del RR n. 6/2019 e del Regolamento per la disciplina del Servizio Idrico Integrato dell'AATO di Brescia. In particolare, richiamato l'Allegato B del sopra citato R.R. 6/2019, sono assimilati gli scarichi provenienti da attività alberghiera, villaggi turistici, agriturismi, campeggi, locande e simili.

- **PROVINCIA DI BRESCIA** con atto dirigenziale n. 3740 assunto in data 06/11/2025 trasmesso in pari data e assegnato al protocollo comunale n. 42356 - allegato al presente provvedimento - si rende il parere espresso nei termini della relazione istruttoria allegata al medesimo provvedimento provinciale, di cui si riassumono i termini principali.

Sotto il profilo della **componente geologica** si fa presente che, stante la procedura di progetto in variante urbanistica, la documentazione è da integrare, entro la successiva fase di compatibilità con il PTCP, con la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445), firmata da geologo abilitato in cui sia asseverata la congruità del progetto in oggetto con i contenuti dello studio geologico del PGT (Allegato 1 alla DGR Lombardia n. XI/6314 del 26/04/2022) e del PGRA.

Per quanto attiene agli **aspetti paesistici**, il progetto prevede il mantenimento dell'edificio ad uso abitativo esistente così come esso si presenta allo stato di fatto e la realizzazione di una nuova unità abitativa fissa e tre unità abitative mobili e amovibili. A corredo di ciò verranno realizzati anche i necessari percorsi carrai e pedonali, nonché i parcheggi di pertinenza.

I caratteri morfologici e compositivi delle nuove unità abitative sono illustrati nel Rapporto preliminare e nella Relazione urbanistica nonché nelle tavole progettuali tramite individuazione dei materiali, planimetrie, piante e prospetti.

Si ritiene che le scelte progettuali e materiali cerchino di rifarsi, in chiave però più moderna e attuale, a quelle dell'edificio già esistente e dei radi edifici presenti nei dintorni, così da ottenere un corretto inserimento paesaggistico delle nuove unità abitative (sia quella fissa che quelle mobili) nel contesto.

È prevista una fascia di mitigazione lungo il confine posto a sud ovest composta da specie autoctone e alberi da frutto.

Relativamente al tema "**Rete ecologica Provinciale**", si sottolinea che la tav. a07 delle mitigazioni risulta adeguatamente predisposta, con la previsione di messa a dimora di specie arboree ed arbustive per lo più autoctone; al proposito si suggerisce di riconsiderare la scelta della *lagestroemia indica*, soprattutto sul fronte su est, preferendo altre specie autoctone.

Nel complesso si ritiene che il tenore della densità vegetazionale di progetto consenta un aumento del valore ecologico ed ecosistemico dell'area tale da costituire anche compensazione ecologica in situ.

Si chiede di predisporre una breve relazione descrittiva che renda conto del numero e delle specie arboree ed arbustive da mettere a dimora, una volta che sia stato valutato il loro aggiornamento, anche tenendo in considerazione la necessità di ombreggiare adeguatamente gli alloggi mobili.

Gli elaborati definiti, dovranno inoltre far parte della documentazione di progetto da allegare allo schema di Convenzione con il Comune, la quale dovrà prevedere un articolo ad hoc, dedicato alle azioni di mitigazione e compensazione ecologica; tale articolo dovrà richiamare espressamente gli elaborati grafico e di relazione, prevedere che sia assicurato il pieno attecchimento di tutte le specie e la sostituzione di eventuali fallanze che dovessero riscontrarsi entro 3-5 anni.

Per quanto attiene l'indagine di **Screening**, si è preso atto dell'Allegato E inerente la verifica di Prevalutazione regionale che è stata effettuata dall'Ente Gestore del Sito RN 2000 IT20B0018 Complesso morenico di Castiglione delle Stiviere, ovvero il Parco del Mincio e trasmessa a questa Provincia in data 24/10/2025 e registrata al nostro prot. gen. n. 203766, con la quale si concorda.

Si rileva che l'areale interessato dall'ampliamento di SUAP ricade entro gli **ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)** di cui alla tavola 5 del PTCP. Tuttavia, sull'area coinvolta dall'intervento vi è già la presenza di un edificio che risulta una residenza extra-agricola e sulla medesima area sussiste una norma particolare esistente che consente già un ampliamento con volumetria definita a destinazione residenziale. Come riportato anche nella Relazione urbanistica messa a disposizione, ai sensi dell'Art. 75 *"Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"* comma 3 *"Non sono qualificate fra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se rappresentate alla tavola 5 del PTCP"* lettera e) *le previsioni dei PGT approvati e compatibili con il PTCP alla data di efficacia del presente piano*. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, non vi sono interferenze del SUAP in variante con gli AAS.

Per quanto attiene agli **"Aspetti Urbanistici"** si evidenzia la necessità che la variante urbanistica connessa al progetto Suap in esame venga rappresentata a livello cartografico mediante idonea perimetrazione delle aree interessate dalla trasformazione con rimando a specifica normativa del PdR, riferita esclusivamente al progetto presentato e approvato.

In ordine, infine al “**consumo di suolo**”, si prende atto che ai sensi dell’art. 5 della l.r. 31/2014 e s.m.i il progetto di SUAP, trattandosi di area già urbanizzata identificata con norma particolare all’interno dell’Ambito Agricolo strategico sulla quale è già presente un edificio a destinazione residenziale ed una volumetria assentita dal PGT vigente, non comporta alcun consumo di suolo sia a livello comunale che regionale e provinciale.

RITENUTO - da quanto emerge dal rapporto preliminare, dai risultati della conferenza di verifica e di valutazione di incidenza, tenuto conto della portata estremamente limitata dell’oggetto della variante urbanistica proposta dalla Msf di Molinari Stefano e C. s.n.c.l, - non necessario effettuare approfondimenti e acquisire ulteriori informazioni;

Per tutto quanto esposto

DECRETA

1.di **NON ASSOGGETTARE** alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per le motivazioni espresse in premessa, il progetto in variante al PGT ai sensi dell’art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160, presentato dalla società Msf di Molinari Stefano e C. s.n.c. con sede in Lonato del Garda con istanza registrata al protocollo n. 31026 del 09/08/2025 (pratica edilizia 2025/410/PAV), per la realizzazione di un villaggio turistico (ecoglamping) costituito un’unità abitativa di tipo fisso e n. 3 unità abitative di tipo mobile (alloggi mobili) in loc. Lazzaretto (pratica edilizia 2025/410), in variante alla PGT.

2.di dare atto che il progetto è in variante al P.G.T. ai sensi dell’art. 97 della L.R. n.12/2005 in quanto l’area di intervento è inserita nelle Aree Agricole di Salvaguardia (art. 48 delle NTA) del Piano delle regole del PGT ed assoggettata a norma particolare n. 26 che prevede esclusivamente la destinazione residenziale.

3. di dare atto che per la successiva Conferenza di servizi prevista dell’art. 8 del DPR 7 settembre 2010, n. 160 e di verifica di compatibilità con il PTCP richiamata dall’art. 97, comma 2 della L.R n.12/2005, la società proponente dovrà produrre apposita integrazione in risposta agli approfondimenti richiesti dagli enti competenti che hanno espresso il parere in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS.

4.di dare atto che gli enti competenti (Provincia di Brescia ed Ente Parco del Mincio) in materia di valutazione di incidenza (VincA) hanno reso noto che per quanto attiene l’indagine di **Screening, è stato verificato** che i contenuti e le modalità della proposta riportati nel documento di screening semplificato di VINCA sono riferiti correttamente alla preavalutazione regionale per gli interventi previsti dal caso specifico 17 ovvero per varianti relative al solo Piano delle Regole, al Piano dei servizi o a entrambi, che riguardino esclusivamente, nei comparti già completamente urbanizzati, i parametri urbanistici, le definizioni normative e le nomenclature, le funzioni ammesse e non ricadono nei casi di esclusione previsti dall’allegato B alla DGR 5523/2021, concludendo positivamente la verifica di corrispondenza", senza richiedere di sottoporre il progetto a VAS

5. di dare congrua pubblicità in ordine alla presente decisione sul sito SIVAS regionale, sul sito web del Comune di Lonato del Garda nonché all’albo pretorio comunale.

L'AUTORITÀ PROCEDENTE

SPAZZINI MICHELE

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa

L'AUTORITÀ COMPETENTE

RIGHETTI STEFANO

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.
82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento
cartaceo e la firma autografa