

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

## COMUNE DI LONATO DEL GARDA



# Progetto di nuova scuderia per cavalli promosso ai sensi dell'art. 97 L.R. 12/2005 e dell'art. 8 D.P.R. 160/2010

in Via Civetta, Comune di Lonato del Garda (BS)

### COMMITTENTE

**AZIENDA AGRICOLA MELLA ALESSANDRA**  
Via Felice Bellicini, 11 25040 Bienno – BS

### COMPONENTE EDILIZIA

Allegato

# A01

Titolo

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Fase

Richiesta PDC

Data

09 Giugno 2026

Revisione

--

### PROGETTISTI

**PIANO**zero  
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi  
Arch. Cristian Piovanelli  
Pian. Alessandro Martinelli  
Ing. Ilaria Garletti

### RESPONSABILE COMMESSA

Arch. Piovanelli Cristian

### COLLABORATORI

Ing. Mara Piona  
Ing. Francesco Botticini  
Geom. Fabrizio Franceschini



|    |                                                                 |    |
|----|-----------------------------------------------------------------|----|
| 1- | OGGETTO DELL'INTERVENTO E STATO DI FATTO .....                  | 5  |
| 2- | IL PROGETTO .....                                               | 9  |
| 3- | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO ..... | 11 |



## 1- OGGETTO DELL'INTERVENTO E STATO DI FATTO

L'intervento riguarda la riqualificazione di un'area storicamente occupata da un'azienda agricola su cui sorgerà una scuderia e altri fabbricati a servizio dell'attività di ricovero e addestramento di cavalli. Alcuni dei fabbricati sono esistenti e pronti all'utilizzo, altri necessitano di interventi e altri ancora sono di nuova edificazione.

L'area in oggetto è localizzata in Via Civetta, nel Comune di Lonato del Garda (BS).

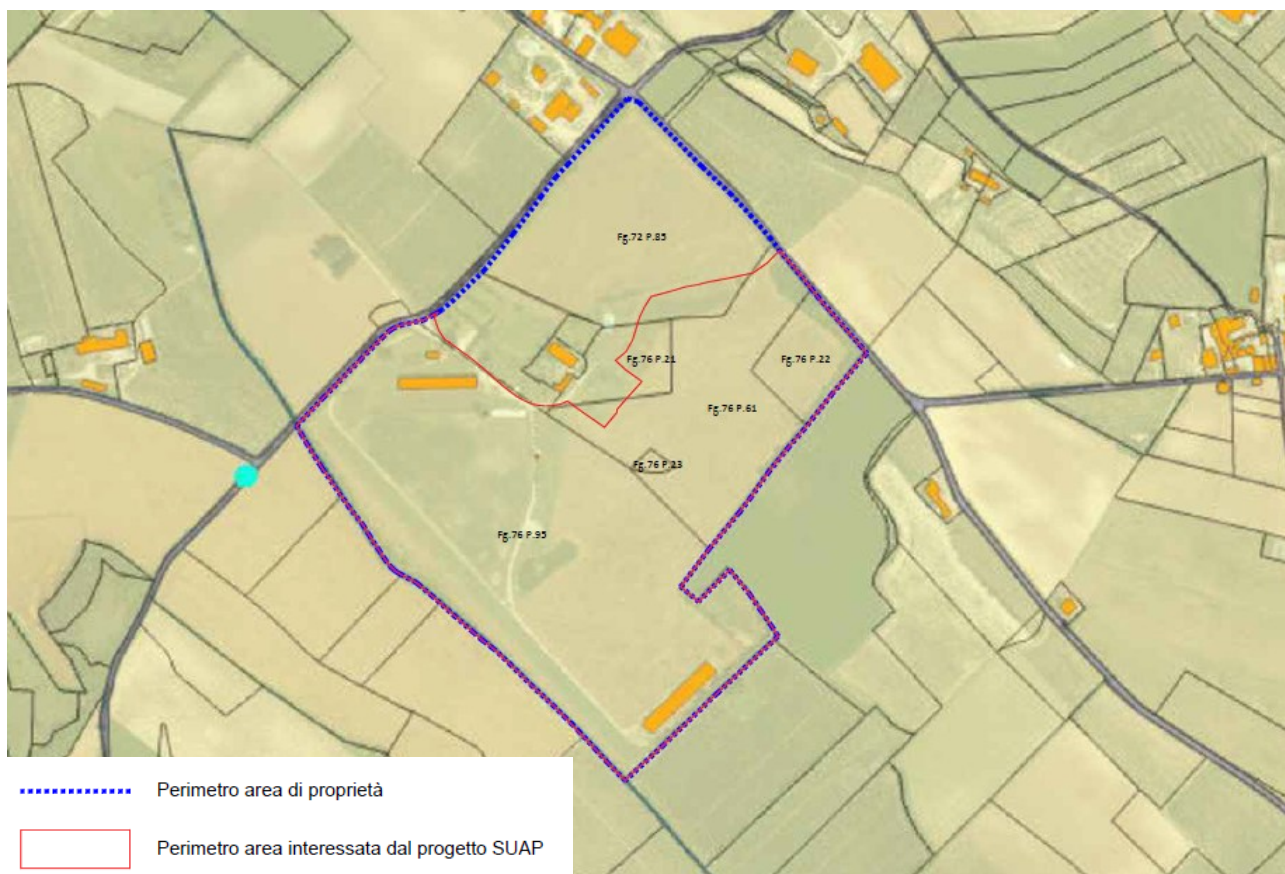
L'intestatario della pratica è l'Azienda Agricola Mella Alessandra con sede in Via Felice Bellicini, 11 a Bienno (BS). La sig.ra Mella Alessandra è la legale rappresentante della società ed è l'unica proprietaria dell'area.



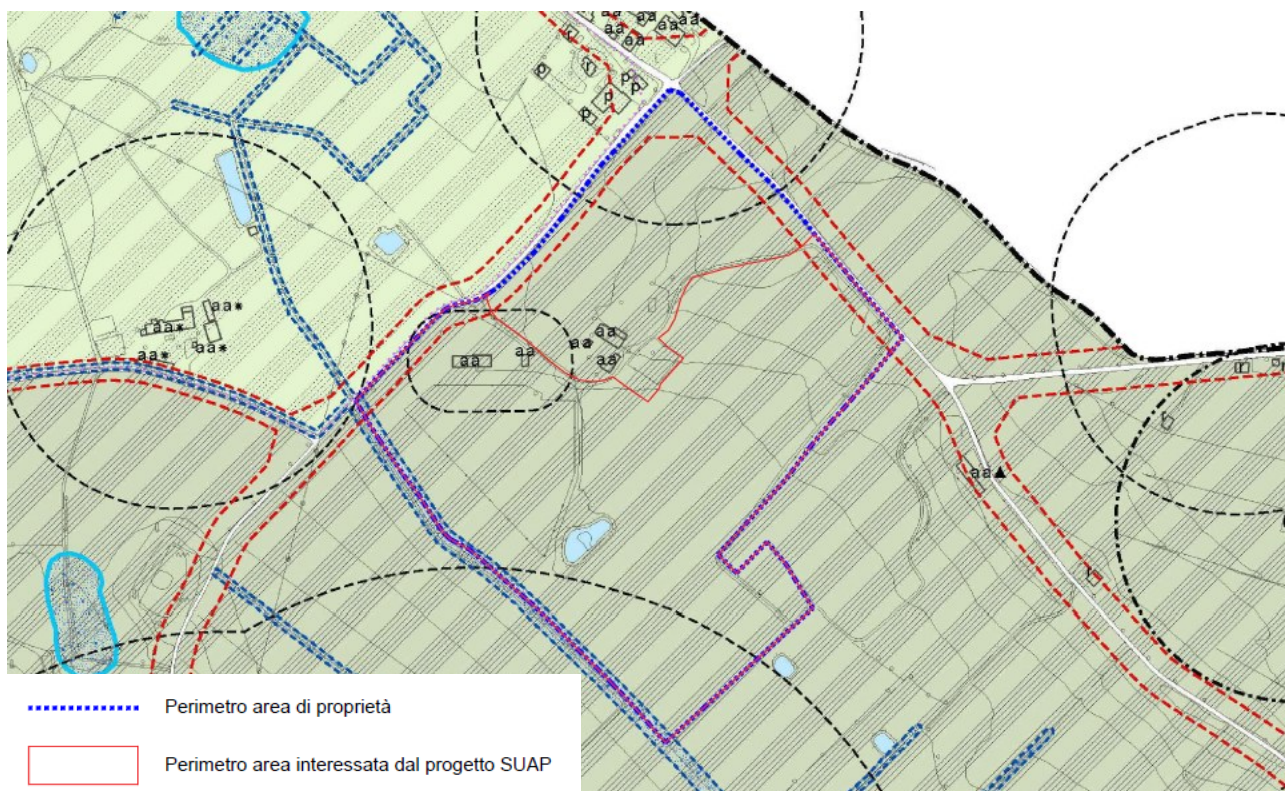
Estratto foto aerea con individuazione del lotto oggetto di intervento (Fonte: Google Earth)

L'area d'intervento è identificata catastalmente dal NCT al foglio 76, mappali 21, 22, 23, 61 e 95 e al foglio 72 mappale 85.

L'intervento ricade nel sistema naturale ed agricolo, delle salvaguardie, dei servizi pubblici e in particolare nelle aeree AS – Aree di salvaguardia, normati dalle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente dall'art.49.



Estratto mappa con indicazione del perimetro dell'area d'intervento



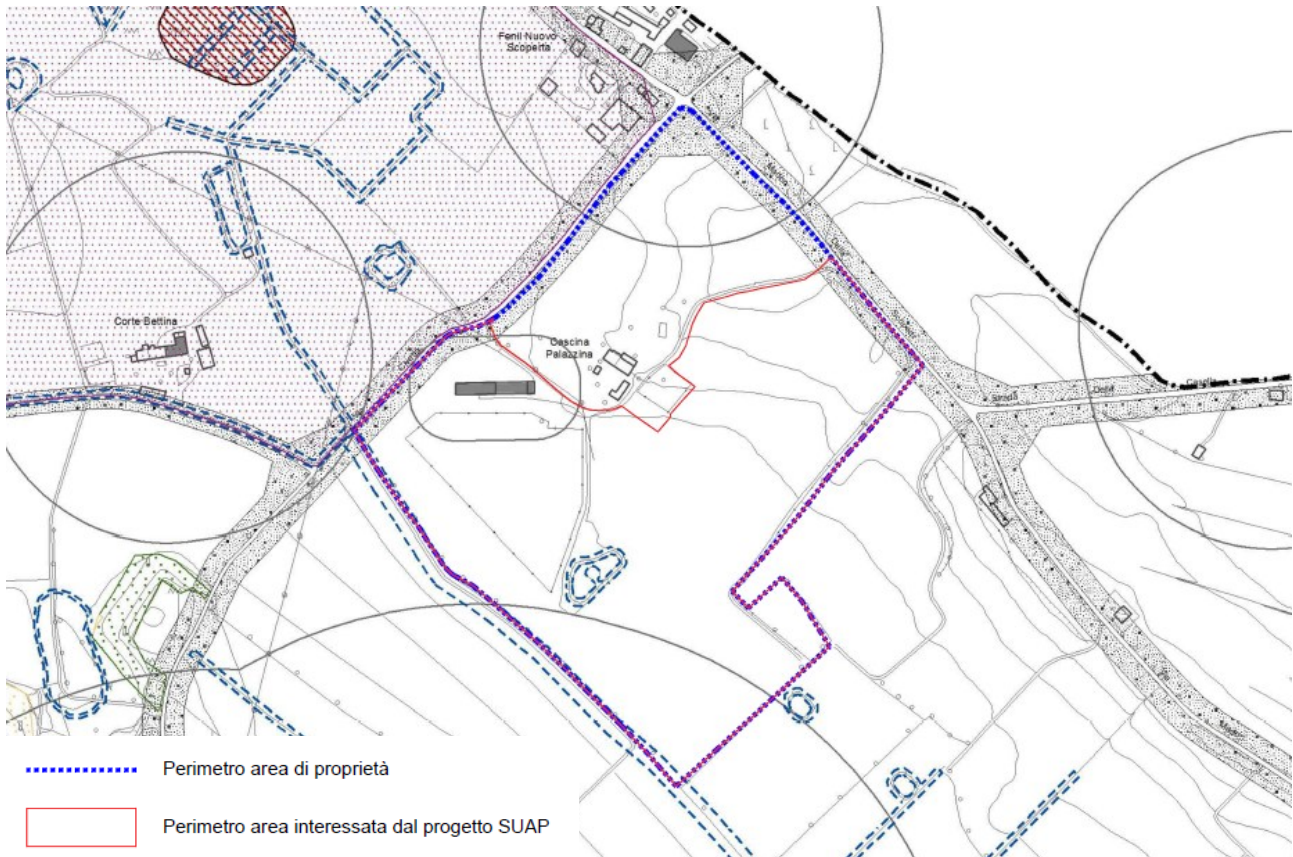
Elementi intercettati:

IL SISTEMA NATURALE ED AGRICOLO, DELLE SALVAGUARDIE, DEI SERVIZI PUBBLICI

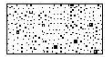


AS – Aree di Salvaguardia

## Estratto degli ambiti del piano delle regole



### Elementi intercettati:



Limite rispetto stradale



Fascia di rispetto fiumi, laghi, lagune  
(art.41 NTA PTCP: fasce di rispetto definite dallo studio relativo al RIM)



Limite rispetto allevamenti zootecnici  
(Regolamento Locale di Igiene)

- limite rispetto allevamenti a carattere familiare = 50 metri

Estratto carta dei vincoli amministrativi



Classe 3 - sensibilità paesistica media

Componenti della fruizione paesistica



Percorsi della fruizione

Estratto classi sensibilità paesaggistica

## **2- IL PROGETTO**

Il progetto prevede la riqualificazione di un'area storicamente occupata da un'azienda agricola su cui sorgerà una scuderia e altri fabbricati a servizio dell'attività di ricovero e addestramento di cavalli.

Il centro dell'attività sarà quello a Nord-Ovest, da cui si accede da Via Civetta dall'ingresso principale e in cui si troveranno la scuderia, la residenza agricola e i campi di addestramento dei cavalli. La restante area sarà suddivisa tramite recinzione lignea per formare un totale di 10 paddock.

Di seguito vengono descritti gli interventi proposti in relazione ad ogni edificio:

### **1- MODIFICHE INTERNE ABITAZIONE ESISTENTE A SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Le modifiche riguardano lo spostamento di alcune pareti interne e la creazione di un disimpegno per permettere all'appartamento di avere un'ulteriore camera da letto con accesso diretto dall'abitazione.

Per gli approfondimenti specifici si rimanda alla visione della tavola tecnica allegata alla presente pratica.

### **2- FABBRICATO RUSTICO ESISTENTE SOGGETTO A RIQUALIFICAZIONE PER REALIZZAZIONE SCUDERIA CAVALLI**

L'intervento prevede, a partire dal fabbricato rustico esistente, la realizzazione di una scuderia contenente 28 box cavalli più relativi locali a servizio dell'attività come docce e magazzini. L'edificio sarà stratto e lungo e presenterà un corridoio centrale dal quale si potrà accedere ai box. Al centro dell'edificio si prevede un piccolo restringimento del corridoio centrale ed è stata progettata un'area di servizio in cui sarà possibile trovare la club house con il bagno, la selleria ed inoltre sarà possibile accedere al soppalco superiore, avente la funzione di sottotetto non abitabile utile a funzioni impiantistiche attraverso una scala.

Per gli approfondimenti specifici si rimanda alla visione della tavola tecnica allegata alla presente pratica.

### **3- NUOVO CAMPO COPERTO PER ADDESTRAMENTO CAVALLI**

L'intervento prevede la realizzazione ex novo di un campo coperto a servizio dell'allevamento dei cavalli della dimensione di 70,00 m x 30,00 m. La struttura dell'edificio sarà in carpenteria metallica su cui poggerà una copertura a capanna sostenuta da travi lignee con catena in acciaio. Perimetralmente il campo sarà racchiuso da pareti in muratura aventi altezza 3,00 m.

Per gli approfondimenti specifici si rimanda alla visione della tavola tecnica allegata alla presente pratica.

#### 4- NUOVO CAMPO SCOPERTO PER ADDESTRAMENTO CAVALLI

L'intervento prevede la realizzazione ex novo di un campo scoperto a servizio dell'allevamento dei cavalli della dimensione di 80,00 m x 40,00 m.

#### 5- NUOVE CAPANNINE PER PROTEZIONE ANIMALI A Paddock

In ogni paddock sarà prevista una capannina dalle dimensioni 8,00 m x 4,00 m per la protezione degli animali. Le capannine avranno una struttura metallica leggera e resteranno aperte frontalmente.

Il posizionamento delle capannine all'interno dei paddock indicato nelle tavole è indicativo.

Per gli approfondimenti specifici si rimanda alla visione della tavola tecnica allegata alla presente pratica.

#### 6- STRUTTURE ESISTENTI CHE NON NECESSITANO DI INTERVENTI

All'interno dell'area interessata al progetto di SUAP sono presenti dei fabbricati che non saranno oggetto d'intervento. In particolare si tratta di due depositi agricoli, un deposito attrezzi e una capannina per protezione animali.

Nelle tavole allegate alla pratica sono riportate la planimetria generale di progetto e le tavole tecniche riguardanti i nuovi edifici e quelli esistenti su cui si intende intervenire.

### 3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO



Ortofoto con indicazione dei punti di presa



PUNTO DI PRESA 1 – Vista dell’abitazione da Ovest



PUNTO DI PRESA 2 – Vista dell’abitazione da Nord



PUNTO DI PRESA 3 – Vista della scuderia da Nord-Ovest



PUNTO DI PRESA 4 – Vista della scuderia da Sud-Est

I tecnico incaricato

Arch. Piovanelli Cristian