



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

VAS02

Titolo

ALLEGATO F - SCREENING D'INCIDENZA

Fase

Richiesta PDC

Data

Revisione

22 Giugno 2026

PROGETTISTI

PIANOzero
p r o g e t t i

SRL 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

Allegato F alla D.G.R.4488/2021

Modulo per lo Screening di incidenza per il proponente

FORMAT SCREENING DI V.INC.A per Piani/Programmi/Progetti/Interventi/Attività – PROPONENTE	
Oggetto P/P/P/I/A:	Variante al PGT del Comune di Lonato del Garda in seguito a procedimento di SUAP AZIENDA AGRICOLA MELLA ai sensi dell'art.8 del DPR 160/2010
☐ Piano/Programma (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett e) del D.lgs. 152/06) ☐ Progetto/intervento (definizione di cui all'art. 5, comma 1, lett g) del D.lgs. 152/06) Il progetto/intervento ricade nelle tipologie di cui agli Allegati II, Il bis, III e IV alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. ☐ Si indicare quale tipologia: ☒ No Il progetto/intervento è finanziato con risorse pubbliche? ☐ Si indicare quali risorse: ☒ No Il progetto/intervento è un'opera pubblica? ☐ Si ☒ No ☐ Attività (qualsiasi attività umana non rientrante nella definizione di progetto/intervento che possa avere relazione o interferenza con l'ecosistema naturale)	
Tipologia P/P/P/I/A:	☐ Piani faunistici/piani ittici - Calendari venatori/ittici ☒ Piani urbanistici/paesaggistici ☐ Piani energetici/infrastrutturali ☐ Altri piani o programmi..... ☐ Ristrutturazione / manutenzione edifici DPR 380/2001 ☐ Realizzazione ex novo di strutture ed edifici ☐ Manutenzione di opere civili ed infrastrutture esistenti ☐ Manutenzione e sistemazione di fossi, canali, corsi d'acqua ☐ Attività agricole ☐ Attività forestali ☐ Manifestazioni motoristiche, ciclistiche, gare cinofile, eventi sportivi, sagre e/o spettacoli pirotecnici, etc. ☐ Altro (specificare)

Proponente:		Comune di Scanzorosciate					
LOCALIZZAZIONE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE							
Regione: Lombardia Comune: Lonato del Garda. Prov.: BS Località/Frazione: Indirizzo:				Contesto localizzativo ☐ Centro urbano ☐ Zona periurbana ☒ Aree agricole ☐ Aree industriali ☐ Aree naturali ☐ Territorio comunale			
Particelle catastali: <i>(se utili e necessarie)</i>		- Foglio 72 mappali 85, 148, 157, 158. - Foglio 76 mappali 21, 22, 61, 95;					
Coordinate geografiche: <i>(se utili e necessarie)</i>		LAT.					
S.R.:		LONG.					
Nel caso di Piano o Programma , descrivere area di influenza e attuazione e tutte le altre informazioni pertinenti: ...Il Piano si configura come variante generale al vigente PGT del Comune di Monte Isola con modifica al PdR, PdS e DdP. L'ambito di influenza e di attuazione è pertanto l'intero territorio comunale.....							
LOCALIZZAZIONE P/P/P/I/A IN RELAZIONE AI SITI NATURA 2000							
SITI NATURA 2000							
SIC	cod.	IT _ _ _ _ _					
		IT _ _ _ _ _					
		IT _ _ _ _ _					
ZSC	cod.	IT20B0018	COMPLESSO MORENICO DI CASTIGLIONE DELLE STIVIERE				
		IT20B0012	COMPLESSO MORENICO DI CASTELLARO LAGUSELLO				
		IT _ _ _ _ _					
ZPS	cod.	IT _ _ _ _ _					
		IT _ _ _ _ _					
		IT _ _ _ _ _					
E' stata presa visione degli Obiettivi di Conservazione, delle Misure di Conservazione, e/o del Piano di Gestione e delle Condizioni d'Obbligo eventualmente definite del Sito/i Natura 2000 ? ☒ Si ☐ No							

Citare, l'atto consultato: ...Piano di Gestione del ZSC/SIC Valpredina e Misma approvato con atto del 18 gennaio 2012 prot. DG31/2012 pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 6 del 8 febbraio 2012

Misure di conservazione: Delibera Giunta Regionale del 30 novembre 2015 n. 4429 (Criteri Minimi Uniformi – Allegato 1 e Misure sito specifiche – Allegato 4 capitoli 3 e 5) Comune: Cenate Sopra

2.1 - Il P/P/P/I/A interessa aree naturali protette nazionali o regionali? ☐ Si ☒ No	Aree Protette ai sensi della Legge 394/91: EUAP _____ Eventuale nulla osta/autorizzazione/parere rilasciato dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (se disponibile e già rilasciato):
---	--

Per P/P/P/I/A esterni ai siti Natura 2000:

- Sito cod. IT20B0018 distanza dal sito: 3,5 km.
- Sito cod. IT20B0012 distanza dal sito: 4 km.

Tra i siti Natura 2000 indicati e l'area interessata dal P/P/P/I/A, sono presenti elementi di discontinuità o barriere fisiche di origine naturale o antropica (es. diversi reticoli idrografici, versanti collinari o montani, centri abitati, infrastrutture ferroviarie o stradali, zone industriali, etc.)??

☒ Si ☐ No

Descrivere: I siti appartenenti alla Rete Natura 2000 più prossimi all'area oggetto di SUAP risultano ubicati a una distanza di circa 4 km dal comparto di intervento. Tra il sito interessato dalla proposta progettuale e le aree protette si sviluppa un territorio caratterizzato dalla presenza di insediamenti rurali, nuclei abitati sparsi e infrastrutture viarie di livello locale, costituite dalla viabilità secondaria e dalle strade di collegamento tra le diverse frazioni e gli insediamenti presenti nel territorio comunale. Tali elementi antropici determinano una sostanziale discontinuità ecologica tra il comparto oggetto di intervento e i siti della Rete Natura 2000, riducendo significativamente la possibilità che gli effetti eventualmente generati dal progetto possano propagarsi fino alle aree protette. Alla luce della distanza esistente, delle caratteristiche dell'intervento e della presenza delle citate barriere infrastrutturali, si ritiene che la proposta non sia suscettibile di determinare incidenze significative sui siti appartenenti alla Rete Natura 2000.

DESCRIZIONE E DECODIFICA DEL P/P/P/I/A DA ASSOGGETTARE A SCREENING

RELAZIONE DESCRITTIVA DETTAGLIATA DEL P/P/P/I/A

1.1 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'azienda Agricola Alessandra Mella richiede l'attivazione della procedura di SUAP in variante al PGT per l'ampliamento dell'attività a seguito dell'insediamento 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.

In particolare, si chiede di:

- modificare l'abitazione esistente a servizio dell'attività agricola spostando alcune pareti interne e creando disimpegno per ottenere un'ulteriore camera da letto;
- realizzare una scuderia da 28 box cavalli con relativi locali di servizio, come la club house con il bagno e la selleria;
- realizzare ex novo un campo coperto (70x30 m) e un campo scoperto (80x40 m) per l'allevamento dei cavalli;
- realizzare n° 7 capannine (8x4 m) una in ogni paddock per la protezione degli animali;



NUOVI EDIFICI

	DESCRIZIONE	SL	SC
C	Nuova struttura campo / area coperta per addestramento cavalli	2.100,00 m ²	2.100,00 m ²
D	Nuovo campo scoperto / area addestramento cavalli (80,00 x 40,00 m)	--	--
H ₁	Nuove capannine 8,00 x 4,00 m per protezione animali a paddok (n.7)	224,00 m ²	224,00 m ²
	TOTALE NUOVI	2.324,00 m ²	2.324,00 m ²

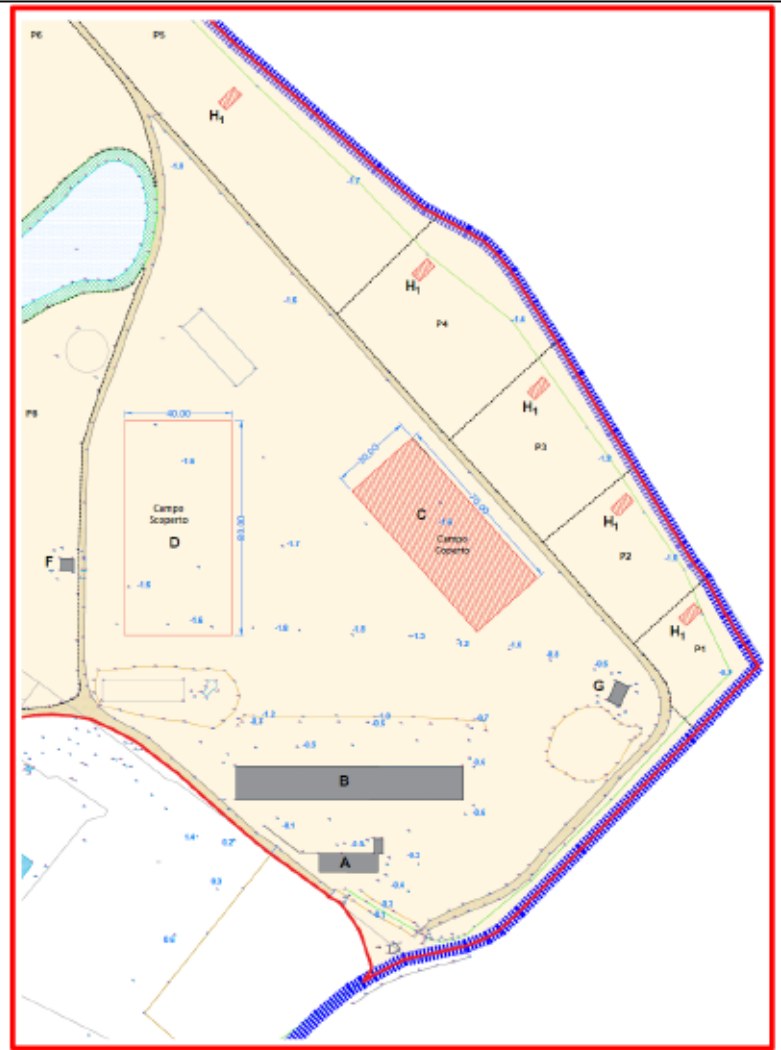
L'individuazione sopra riportata è da intendersi solo dimostrativa degli interventi. Si rimanda al successivo progetto per la configurazione definitiva dei fabbricati e degli spazi.

*Estratto dalla norma dell'ambito AS – Aree di salvaguardia***2. SC = P+100%**

Per le destinazioni 6a, 6b, 6c l'incremento delle preesistenze è consentito fino a un massimo di 1.000 mq (preesistenze escluse) e, comunque, nel rispetto dei parametri massimi fissati dall'articolo 59 della LR 12/05.

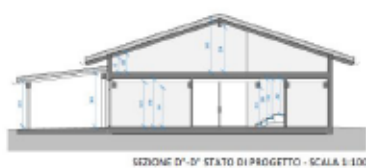
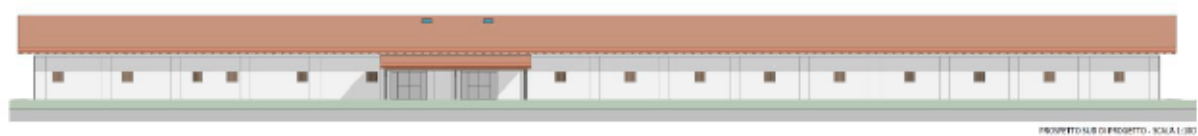
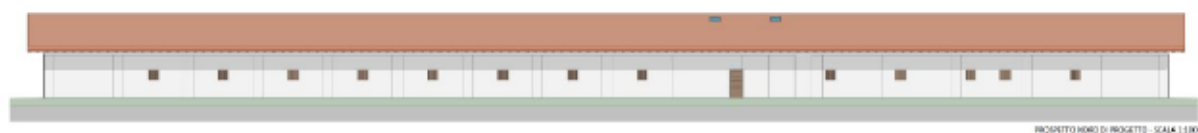
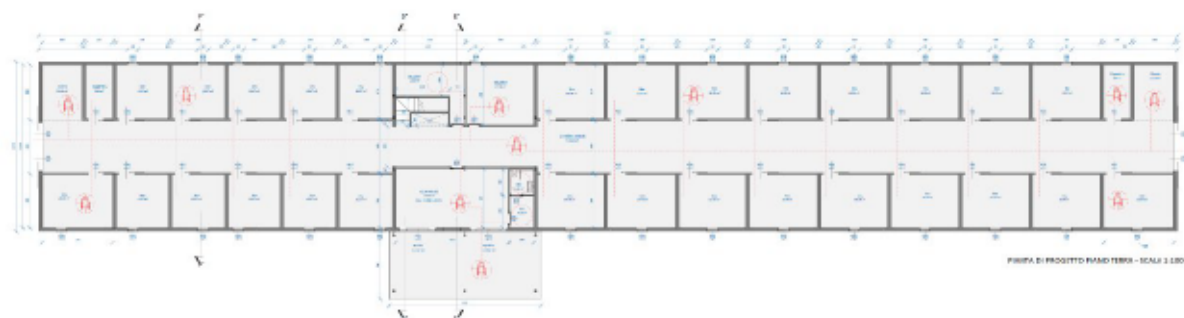
Per poter realizzare gli interventi sopra elencati e necessari per l'insediamento dell'attività di allevamento cavalli si ritiene necessario realizzare opere per una nuova superficie coperta di 2.324 mq.





1.1.1 SCUDERIA

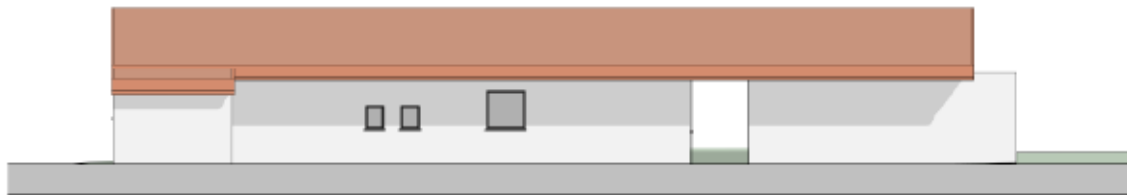




1.1.2 ABITAZIONE



PROSPETTO NORD - SCALA 1:100



PROSPETTO SUD - SCALA 1:100



PROSPETTO EST - SCALA 1:100



PROSPETTO OVEST - SCALA 1:100



SEZIONE A"-A" DI PROGETTO - SCALA 1:100



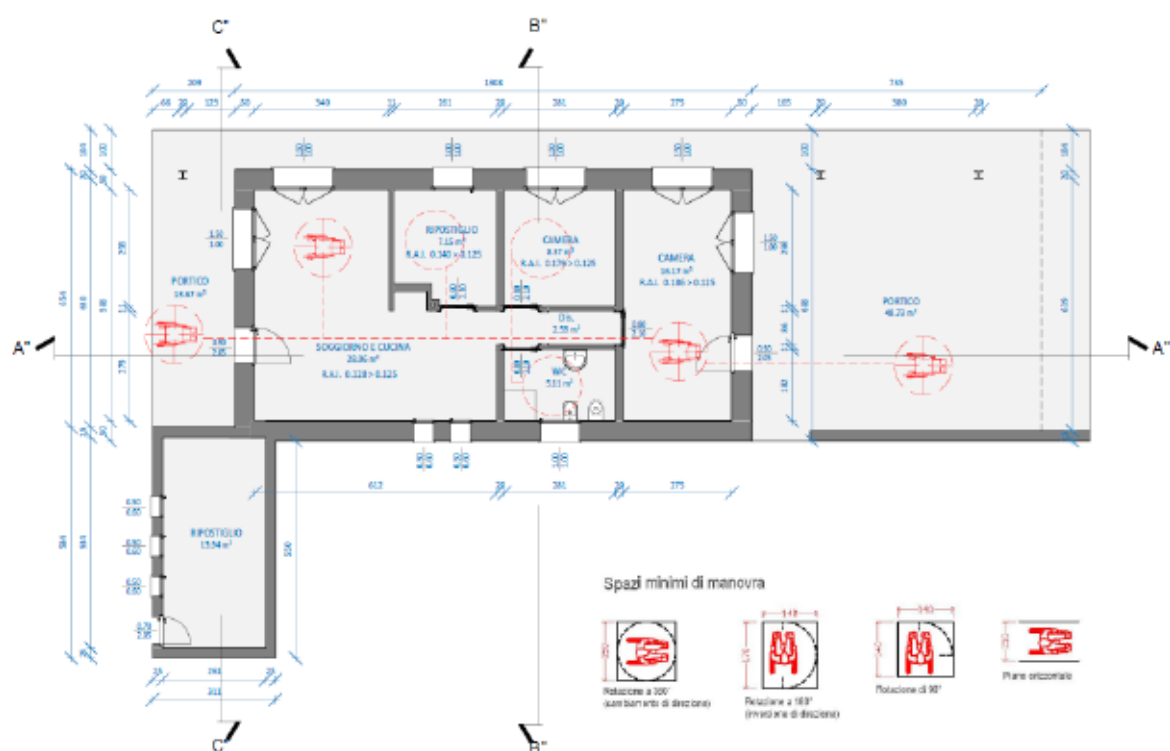
SEZIONE B"-B" DI PROGETTO - SCALA 1:100



SEZIONE C"-C" DI PROGETTO - SCALA 1:100

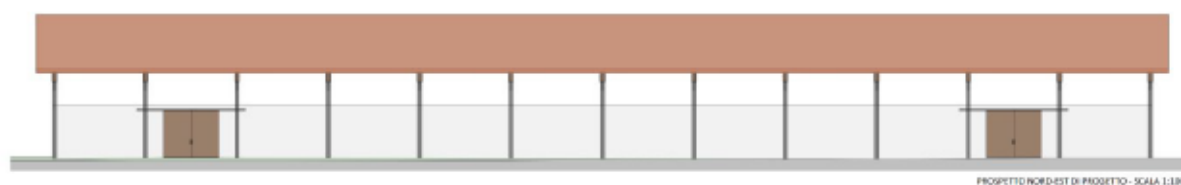
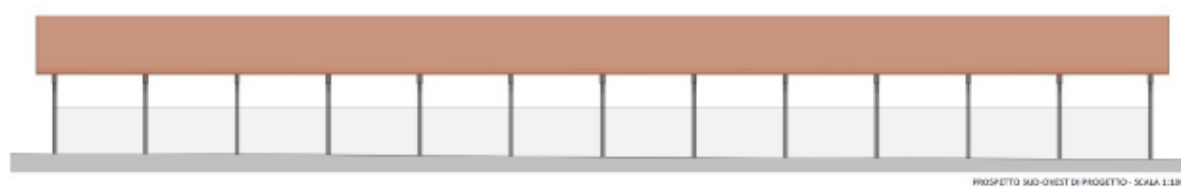
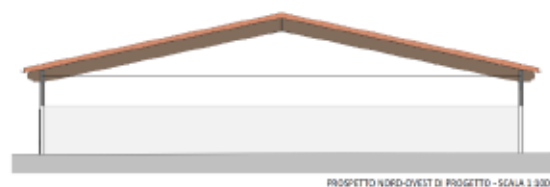
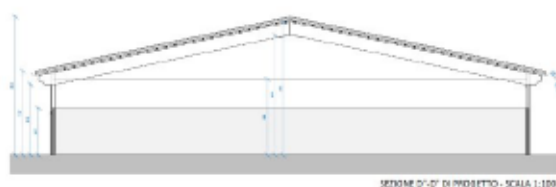
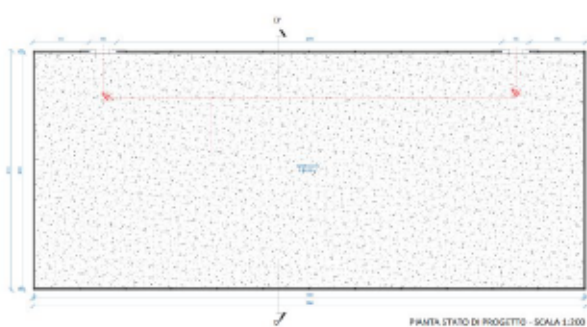


PIANTA STATO COMPARATIVO - SCALA 1:100

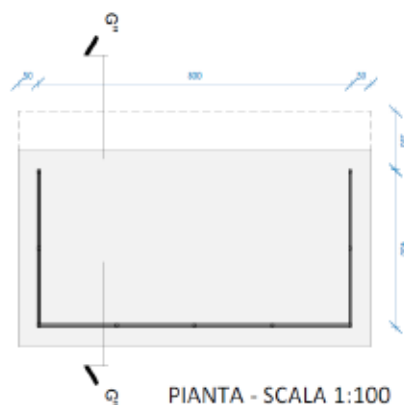


PIANTA STATO DI PROGETTO - SCALA 1:100

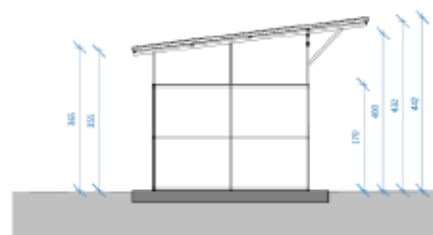
1.1.3 CAMPO COPERTO



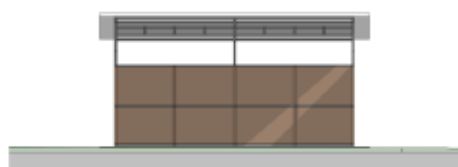
1.1.4 CAPANNINE



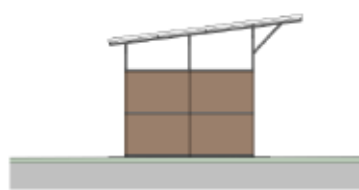
PIANTA - SCALA 1:100



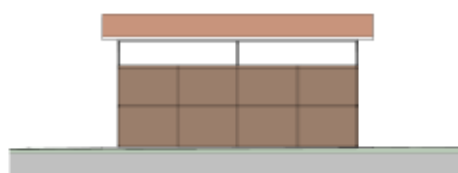
SEZIONE G1-G2 - SCALA 1:100



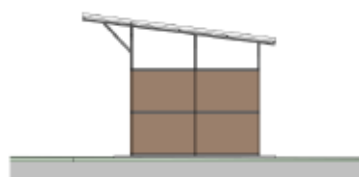
PROSPETTO FRONTALE - SCALA 1:100



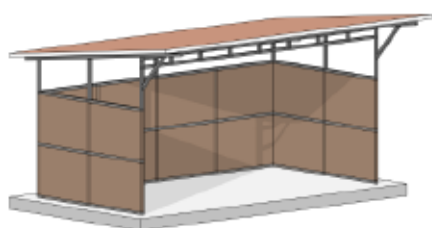
PROSPETTO LATERALE 1 - SCALA 1:100



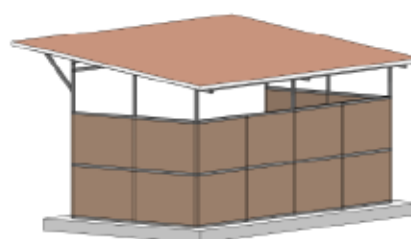
PROSPETTO RETRO - SCALA 1:100



PROSPETTO LATERALE 2 - SCALA 1:100



VISTA TRIDIMENSIONALE 1



VISTA TRIDIMENSIONALE 2

Documentazione: allegati tecnici e cartografici a scala adeguata
(barrare solo i documenti disponibili eventualmente allegati alla proposta)

☐ File vettoriali/shape della localizzazione dell'P/P/P/I/A ☒ Carta zonizzazione di Piano/Programma ☒ Relazione di Piano/Programma ☐ Planimetria di progetto e delle eventuali aree di cantiere ☐ Ortofoto con localizzazione delle aree di P/I/A e eventuali aree di cantiere ☐ Documentazione fotografica <i>ante operam</i>	☐ Eventuali studi ambientali disponibili ☐ Altri elaborati tecnici: ☐ Altri elaborati tecnici: ☐ Altri elaborati tecnici: ☐ Altro: ☐ Altro:	
CONDIZIONI D'OBBLIGO	Se, Sì, il proponente si assume la piena responsabilità dell'attuazione delle Condizioni d'Obbligo riportate nella proposta. Riferimento all'Atto di individuazione delle Condizioni d'Obbligo: ...D.G.R. 5523/2021 – Allegato D	
Il P/P/P/I/A è stato elaborato ed è conforme al rispetto della Condizioni d'Obbligo? ☐ Sì ☒ No	Se, No, perché: Le Condizioni d'Obbligo non sono state oggetto di specifica valutazione nell'ambito della presente procedura in quanto i siti della Rete Natura 2000 potenzialmente interessati risultano ubicati a una distanza di circa 4 km dall'area oggetto di SUAP e non presentano connessioni ecologiche dirette con il comparto interessato dall'intervento. Tra il sito di progetto e le aree protette si interpongono inoltre elementi antropici e infrastrutturali consolidati, quali la viabilità locale e gli insediamenti rurali e residenziali diffusi, che contribuiscono a limitare ulteriormente eventuali relazioni funzionali tra le due aree. Si evidenzia inoltre come la proposta riguardi prevalentemente opere puntuali di recupero, adeguamento e completamento di strutture agricole esistenti, nonché la realizzazione di nuovi manufatti strettamente funzionali all'attività agricola e all'esercizio del maneggio. L'intervento si inserisce pertanto in un ambito già storicamente destinato ad usi agricoli, senza introdurre nuove funzioni incompatibili con la destinazione urbanistica vigente né determinare trasformazioni territoriali tali da poter generare effetti significativi sui siti appartenenti alla Rete Natura 2000. Alla luce di tali considerazioni si ritiene che la proposta non sia suscettibile di produrre incidenze significative sui siti Natura 2000 e che pertanto non risulti necessario procedere alla verifica delle Condizioni d'Obbligo.	
DECODIFICA DEL PIANO/PROGETTO/INTERVENTO/ATTIVITA' (compilare solo parti pertinenti)		

E' prevista trasformazione di uso del suolo?	☐ SI	☒ NO	☐ PERMANENTE	☐ TEMPORANEA
La valutazione della proposta di SUAP rispetto ai criteri regionali in materia di contenimento del consumo di suolo deve essere effettuata tenendo conto delle specifiche caratteristiche del contesto territoriale interessato e della natura dell'intervento proposto. L'ambito oggetto di intervento risulta infatti storicamente interessato dalla presenza di strutture e manufatti funzionali alle attività agricole svolte nel sito. La documentazione disponibile e le evidenze riscontrabili sul posto testimoniano la presenza di edifici rurali e strutture pertinenziali, alcune delle quali ancora esistenti mentre altre risultano demolite o parzialmente demolite a seguito delle trasformazioni intervenute nel corso del tempo. Sotto questo profilo, l'intervento non può essere assimilato ad una prima urbanizzazione di un'area agricola libera o ad una nuova occupazione di suolo completamente privo di trasformazioni antropiche pregresse, ma si configura piuttosto come un'operazione di recupero, riordino funzionale e completamento di un insediamento agricolo esistente. La proposta progettuale si sviluppa infatti in continuità con la destinazione urbanistica storicamente presente nel sito, valorizzando strutture esistenti e integrandole con nuovi manufatti necessari allo svolgimento dell'attività equestre di nuovo insediamento. Occorre inoltre evidenziare come la procedura di SUAP non comporti una modifica sostanziale della destinazione urbanistica dell'ambito, che permane agricola, né introduca funzioni incompatibili con il contesto territoriale circostante. Le opere previste risultano strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola e di allevamento dei cavalli e sono pertanto coerenti con la vocazione rurale dell'area. Le nuove edificazioni previste costituiscono infatti strutture funzionali alla gestione della scuderia, al ricovero degli animali e alle attività di addestramento, configurandosi come opere direttamente correlate alle esigenze operative dell'azienda agricola. L'intervento non determina pertanto la trasformazione dell'ambito verso usi urbani, residenziali, commerciali o produttivi estranei al sistema agricolo. La limitata estensione delle superfici interessate dalle nuove opere consente inoltre di contenere gli effetti derivanti dalla trasformazione territoriale e di garantire il mantenimento delle principali funzioni ecologiche e paesaggistiche dell'ambito. Alla luce delle considerazioni esposte, la proposta di SUAP risulta compatibile con gli obiettivi regionali di contenimento del consumo di suolo, in quanto interessa un comparto già parzialmente antropizzato e storicamente destinato ad attività agricole, non introduce nuove funzioni urbanistiche incompatibili con il contesto rurale e prevede la realizzazione di strutture strettamente funzionali all'attività agricola esercitata nell'ambito.				
Sono previste movimenti terra/sbancamenti/scavi?	☒ SI ☐ NO	Verranno livellate od effettuati interventi di spietramento su superfici naturali?	☐ SI ☐ NO	



Se, Sì, cosa è previsto: Le aree di cantiere saranno localizzate all'interno del comparto oggetto di intervento e interesseranno esclusivamente le superfici strettamente necessarie alla realizzazione delle opere previste dal progetto, limitando per quanto possibile l'occupazione temporanea di suolo e le interferenze con le attività agricole presenti nell'intorno. In particolare, le aree operative saranno concentrate in corrispondenza delle porzioni di lotto interessate dalla realizzazione della nuova struttura coperta per l'addestramento dei cavalli, del nuovo campo scoperto, delle capannine a servizio dei paddock e degli interventi di riqualificazione del fabbricato destinato a scuderia. All'interno delle aree di cantiere saranno individuati spazi destinati allo stoccaggio temporaneo dei materiali da costruzione, al deposito delle attrezzature e alla movimentazione dei mezzi d'opera. Le attività di cantiere comprenderanno principalmente operazioni di scavo e preparazione del piano di posa delle nuove strutture, realizzazione delle opere di fondazione, montaggio degli elementi strutturali, sistemazioni esterne e opere di completamento. La viabilità di accesso al cantiere utilizzerà prevalentemente i percorsi e gli accessi già esistenti al complesso agricolo, evitando ove possibile la realizzazione di nuove piste o opere provvisorie permanenti. Al termine dei lavori tutte le aree temporaneamente occupate dal cantiere saranno ripristinate e riportate alle condizioni previste dal progetto, mediante sistemazione delle superfici, rimozione dei materiali residui e realizzazione delle opere a verde e delle sistemazioni ambientali previste.	Se, Sì, cosa è previsto:
Sono previste aree di cantiere e/o aree di stoccaggio materiali/terreno asportato/etc.? ☒ SÌ ☐ NO	Se, Sì, cosa è previsto: Le aree di cantiere saranno localizzate all'interno del comparto oggetto di intervento e interesseranno esclusivamente le superfici strettamente necessarie alla realizzazione delle opere previste dal progetto, limitando per quanto possibile l'occupazione temporanea di suolo e le interferenze con le attività agricole presenti nell'intorno. In particolare, le aree operative saranno concentrate in corrispondenza delle porzioni di lotto interessate dalla

		realizzazione della nuova struttura coperta per l'addestramento dei cavalli, del nuovo campo scoperto, delle capannine a servizio dei paddock e degli interventi di riqualificazione del fabbricato destinato a scuderia. All'interno delle aree di cantiere saranno individuati spazi destinati allo stoccaggio temporaneo dei materiali da costruzione, al deposito delle attrezzature e alla movimentazione dei mezzi d'opera. Le attività di cantiere comprenderanno principalmente operazioni di scavo e preparazione del piano di posa delle nuove strutture, realizzazione delle opere di fondazione, montaggio degli elementi strutturali, sistemazioni esterne e opere di completamento. La viabilità di accesso al cantiere utilizzerà prevalentemente i percorsi e gli accessi già esistenti al complesso agricolo, evitando ove possibile la realizzazione di nuove piste o opere provvisorie permanenti. Al termine dei lavori tutte le aree temporaneamente occupate dal cantiere saranno ripristinate e riportate alle condizioni previste dal progetto, mediante sistemazione delle superfici, rimozione dei materiali residui e realizzazione delle opere a verde e delle sistemazioni ambientali previste.	
E' necessaria l'apertura o la sistemazione di piste di accesso all'area?	☐ SI ☐ NO	Le piste verranno ripristinate a fine dei lavori/attività?	☐ SI ☐ NO
Se, Si, cosa è previsto:		Se, Si, cosa è previsto:	
.....			
E' previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e/o la realizzazione di interventi finalizzati al miglioramento ambientale? ☐ Si ☒ No		Se, Si, descrivere:	
Specie vegetali	E' previsto il taglio/esbosco/rimozione di specie vegetali? ☐ SI ☐ NO	Se, SI, descrivere:	



La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie vegetali alloctone e le attività di controllo delle stesse (es. eradicazione)? ☐ SI ☒ NO		Sono previsti interventi di piantumazione/rinverdimento/messa a dimora di specie vegetali? ☐ SI ☐ NO Se, Sì, cosa è previsto: Non sono previsti interventi riguardanti le piantumazioni . Indicare le specie interessate:	
Specie animali	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionale riguardante le specie animali alloctone e la loro attività di gestione? ☐ SI ☒ NO	Sono previsti interventi di controllo/immissione/ripopolamento/allevamento di specie animali o attività di pesca sportiva? ☐ SI ☒ NO ☐ Se, Sì, cosa è previsto: Indicare le specie interessate:	
Mezzi meccanici	Mezzi di cantiere o mezzi necessari per lo svolgimento dell'intervento	➤ Pale meccaniche, escavatrici, o altri mezzi per il movimento terra: ➤ Mezzi pesanti (Camion, dumper, autogru, gru, betoniere, asfaltatori, rulli compressori): ➤ Mezzi aerei o imbarcazioni (elicotteri, aerei, barche, chiatte, draghe, pontoni):	
Fonti di inquinamento e produzione di rifiuti	La proposta prevede la presenza di fonti di inquinamento (luminoso, chimico, sonoro, acquatico, etc.) o produzione di rifiuti? ☐ SI ☒ NO	La proposta è conforme alla normativa nazionale e/o regionali di settore? ☐ SI ☐ NO Descrivere:	
Interventi edilizi			

Per interventi edilizi su strutture preesistenti ** Riportare il titolo edilizio in forza al quale è stato realizzato l'immobile e/o struttura oggetto di intervento	☐ Permesso a costruire ☐ Permesso a costruire in sanatoria ☐ Condono ☐ DIA/SCIA ☐ Altro	Estremi provvedimento o altre informazioni utili:
Manifestazioni Per manifestazioni, gara, motoristiche, eventi sportivi, spettacoli pirotecnici, sagre, etc.	➤ Numero presunto di partecipanti: ➤ Numero presunto di veicoli coinvolti nell'evento (moto, auto, biciclette, etc.): ➤ Numero presunto di mezzi di supporto (ambulanze, vigili del fuoco, forze dell'ordine, mezzi aerei o navali): ➤ Numero presunto di gruppi elettrogeni e/o bagni chimici:	
Attività ripetute L'attività/intervento si ripete annualmente/periodicamente alle stesse condizioni? ☐ Sì ☒ No La medesima tipologia di proposta ha già ottenuto in passato parere positivo di V.Inc.A? ☐ Sì ☒ No Se, Sì, allegare e citare precedente parere in "Note".	Descrivere: Possibili varianti - modifiche: Note: 	
CRONOPROGRAMMA AZIONI PREVISTE PER IL P/P/P/I/A		
Descrivere: ...Il livello di progettazione attuale non definisce ancora aspetti legati alle tempistiche di realizzazione..... 	Leggenda: ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	

..... 	
---------------------------	--

Anno: ____	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
1° sett.												
2° sett.												
3° sett.												
4° sett.												

Anno: ____	Gennaio	Febbraio	Marzo	Aprile	Maggio	Giugno	Luglio	Agosto	Settembre	Ottobre	Novembre	Dicembre
1° sett.												
2° sett.												
3° sett.												
4° sett.												

Ditta/Società	Proponente/ Professionista incaricato	Firma e/o Timbro	Luogo e data
Azienda Agricola Alessandra Mella	Arch. Alessandro Martinelli Arch. Cristian Piovanelli		Bedizzole 23/06/2026

(compilare solo le parti necessarie in relazione alla tipologia della proposta)