

DECRETO DEL DIRETTORE DELLA DIREZIONE VALUTAZIONI AMBIENTALI, SUPPORTO GIURIDICO E CONTENZIOSO n. 16327 del 27 luglio 2026

Aquarium Srl - Progetto di per la realizzazione di un albergo per famiglie a Castelnovo del Garda- Loc. Ronchi (VR). Aquarium Kinder Hotel. Comune di localizzazione: Castelnovo del Garda (VR). Comune interessato: Lazise (VR). Procedura di Verifica di assoggettabilità (art. 19 del D. Lgs. n. 152/2006, L.R. n. 12/2024, Regolamento regionale n. 2/2025). Codice progetto: 08/2026. Esclusione dalla procedura di V.I.A. con condizioni ambientali.

[Ambiente]

Note per la trasparenza:
Il presente provvedimento dà atto dell'esclusione dalla procedura di V.I.A. dell'istanza presentata dalla ditta Aquarium Srl per la realizzazione di un albergo per famiglie in Comune di Castelnovo del Garda, in località Ronchi (VR).

Il Direttore

VISTA la Dir. 13/12/2011 n. 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, così come modificata dalla Dir. 16/42014 n. 2014/52/UE;

VISTO il D.Lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale" ed in particolare la Parte Seconda del citato decreto rubricata "Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)";

VISTO l'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

VISTO il Decreto Ministeriale n. 52 del 30.03.2015, recante: "Linee guida per la verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale dei progetti di competenza delle regioni e province autonome, previsto dall'articolo 15 del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 116";

VISTA la L.R. n. 12 del 27.05.2024 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA);

VISTO il Regolamento regionale attuativo n. 2/2025 in materia di VIA, di cui all'articolo 13 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12;

VISTO il Regolamento regionale attuativo n. 4/2025 in materia di VINCA, di cui all'articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12;

TENUTO CONTO che ai sensi dell'art.10, comma 3, del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. la procedura di verifica di assoggettabilità a VIA comprende le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del Decreto n. 357 del 1997;

VISTA l'istanza di verifica di assoggettabilità relativa all'intervento in oggetto specificato, trasmessa da Aquarium Srl, con sede legale a Castelnovo del Garda, in via Campanello 14, P. IVA/C.F. 04760670234, acquisita dagli Uffici della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso - Unità Organizzativa V.I.A. con protocollo n. 117802 del 16/02/2026 (documentazione tecnica allegata acquisita al protocollo regionale con n. n. 117809, 117834, 117978, 118016, 118026, 118036 del 16/02/2026);

CONSIDERATO che l'istanza è riferita alla realizzazione di una nuova struttura turistico ricettiva riferibile alla tipologia progettuale di cui all'Allegato IV del D. Lgs. 152/2006, punto 8. Altri progetti, lettera a) villaggi turistici di superficie superiore a 5 ettari, centri residenziali turistici ed esercizi alberghieri con oltre 300 posti-letto o volume edificato superiore a 25.000 m3 o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno di centri abitati o inseriti in lotti interclusi, dotati delle opere di urbanizzazione previste dagli strumenti urbanistici;

VISTA la nota protocollo regionale n. 147879 del 04/03/2026, con la quale gli Uffici della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso - U.O. V.I.A., hanno provveduto, ai sensi del comma 3 dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., alla comunicazione alle Amministrazioni ed agli enti territoriali interessati dell'avvenuta pubblicazione della documentazione depositata dal proponente sul sito web dell'Unità Organizzativa V.I.A. della Regione Veneto, ed hanno contestualmente avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A.;

VISTO che con nota prot. n. 0189469 del 26/03/2026 è pervenuto il parere espresso dalla U.O. Genio Civile Verona;

CONSIDERATO che in data 11/03/2026 i delegati del proponente hanno presentato al Comitato Tecnico Regionale VIA il progetto in parola ed è stato nominato il gruppo istruttorio responsabile della valutazione del progetto;

PRESO ATTO che entro i termini di cui al c. 4 dell'art. 19 del D.Lgs. n. 152/2006 non risultano pervenute osservazioni da parte del pubblico interessato;

VISTO inoltre, che ai sensi dell'art. 19, c. 10 del D.Lgs. 152/06, tenuto conto dei tempi previsti per la realizzazione del progetto e per l'espletamento dei procedimenti autorizzatori necessari, la ditta propone che l'efficacia temporale del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a VIA sia di anni 10;

CONSIDERATO che con riferimento alla valutazione d'incidenza dell'intervento, il Proponente ha presentato la Valutazione preliminare (Livello I - screening specifico) ai sensi del Regolamento regionale attuativo in materia di V.Inc.A. n. 4/2025;

ESAMINATA tutta la documentazione agli atti, pubblicata nel sito internet dell'Unità Organizzativa V.I.A. <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/via> - Progetto n. 08/26.

CONSIDERATO che il progetto è stato discusso nella seduta del Comitato Tecnico regionale V.I.A. del 22/04/2026 e in tale sede il Comitato ha ritenuto di richiedere alcune integrazioni e approfondimenti, utili al fine della prosecuzione dell'istruttoria;

CONSIDERATO che con nota prot. n. 244584 del 28/04/2026, gli uffici della U.O. Valutazione Impatto Ambientale hanno inviato alla ditta la richiesta delle integrazioni di cui sopra;

ESAMINATE le integrazioni inviate dal proponente con note acquisite al protocollo regionale con n. 289223 e 289327 del 25/05/2026, e le integrazioni volontariamente trasmesse dal proponente ed acquisite con nota n. 420314 del 15/07/2026;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Comune di Castelnuovo del Garda ed acquisita al protocollo regionale con n. 289681 del 25.05.2026 e con n. 301211 del 01/06/2026 e la documentazione volontariamente trasmessa per le vie brevi in data 14/07/2026;

ESAMINATA tutta la documentazione agli atti (pubblicata nel sito internet dell'Unità Organizzativa V.I.A.) ed evidenziati, secondo quanto previsto dai criteri indicati all'Allegato V alla parte II^ del D.Lgs. n. 152/2006, gli aspetti di seguito riportati.

CONSIDERATO che il Comitato V.I.A. nella seduta del 15/07/2026, sulla base delle valutazioni di seguito riportate: "[...]

VISTI la Dir. 13/12/2011 n. 2011/92/UE, concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati, così come modificata dalla Dir. 16/42014 n. 2014/52/UE;

il D.lgs. n.152/2006;

il Decreto Ministeriale n. 52 del 30.03.2015;

la L.R. n. 12 del 27.05.2024;

il Regolamento regionale attuativo n. 2/2025 in materia di VIA;

il Regolamento regionale attuativo n. 4/2025;

PRESO ATTO che l'intervento prevede la realizzazione di un albergo con 229 camere (980 posti letto), sviluppato su tre piani fuori terra, con annesse piscine e parcheggio per 259 posti auto in Comune di Castelnuovo del Garda;

CONSIDERATO che nel Piano degli Interventi (variante nr. 5 approvata con Deliberazione di CC n. 74 del 18.12.2025), l'area di progetto è classificata come parte di:

- Zona Omogenea D5e "Aggregazione turistico alberghiere di espansione" (art. 69 NTO PI) per 33.395 mq;
- Zona Omogenea Bb "Attuale urbanizzazione residenziale" (art. 54 NTO PI) per 468 mq;
- Zona Omogenea Fc "Interesse comune, aree attrezzate per il gioco e lo sport" (art. 80 NTO PI) per 16.054 mq e strade per 596 mq.

CONSIDERATO che in sede di approvazione della Variante n. 5 è stata anche accolta una scheda norma dettagliata che prevede l'attuazione della struttura mediante rilascio di un permesso di costruire convenzionato e l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori della Zona D5e;

CONSIDERATO che tale scheda norma contiene anche il planivolumetrico di riferimento per il progetto edilizio dell'albergo;

RITENUTO che il progetto non presenti elementi di incompatibilità con i contenuti della pianificazione territoriale regionale e provinciale, nonché con la pianificazione urbanistica comunale;

VISTO il parere motivato della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) n. 207 del 18 settembre 2025 relativo alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante n. 5 al Piano degli Interventi del Comune di Castelnuovo del Garda (VR);

VISTA in particolare la raccomandazione n. 8 che prevede l'attuazione di tale intervento debba essere necessariamente preceduta da una specifica procedura di Verifica di Assoggettabilità alla VIA nell'ambito della quale siano analizzati, tra gli altri, i seguenti aspetti: mobilità e traffico, paesaggio, risorse idriche e scarichi, agenti fisici e impatti cumulativi;

RITENUTO che, in merito all'approfondimento richiesto sulle dimensioni delle superfici delle zone destinate a parcheggio e a percorso carrabile, e sulla gestione delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, sono appropriate la suddivisione dell'area in sottobacini indipendenti, e la definizione dei trattamenti di sedimentazione e di filtrazione meccanica, predisposti nella documentazione integrativa;

CONSIDERATO che, nel caso si prevedessero operazioni e lavorazioni di cantiere che utilizzino materiali cementizi o miscele acceleranti, si fa presente che, come principio metodologico, tali materiali non devono contenere additivi o sostanze che possano essere liscivate sia in fase di getto che di maturazione, potendosi in tal modo diffondere nell'ambiente, ciò in particolare quando tali sostanze siano:

- caratterizzate da tossicità diretta o in associazione con altre materie sia nella forma di utilizzo sia nell'eventuale forma degradata o metabolizzata;
- siano persistenti in ambiente e/o accumulabili negli organismi viventi (come i PFAS);
- siano in grado di generare effetti negativi sugli organismi viventi di tipo teratogeno, mutageno o di interferenza endocrina.

PRESO ATTO che la ditta dichiara che *"verrà prescritto alle ditte fornitrici un vincolo contrattuale ad utilizzare materiali che non contengono additivi o sostanze che possano essere liscivate (...), con tossicità diretta o in associazione nell'eventuale forma degradata o metabolizzata"*.

PRESO ATTO inoltre che, in merito alla richiesta di valutare la possibilità di avviare le acque di lavorazione e di dilavamento del sedime di cantiere tramite la dorsale di fognatura, ad un blocco di trattamento chimico fisico, si prende atto che la ditta risponde *"si precisa che le acque di lavaggio delle attrezzature di cantiere verranno raccolte, stoccate e ritirate da ditte autorizzate, mentre il lavaggio delle autobetoniere non verrà effettuato presso il cantiere ma presso le rispettive sedi aziendali centrali del betonaggio"*.

RITENUTO in ogni caso che, in via cautelativa, prima dell'inizio delle lavorazioni, una volta determinato il fornitore ed i materiali utilizzati, dovranno essere effettuate le analisi di questi ultimi al fine di verificare l'assenza delle sostanze caratterizzate da tossicità, persistenti, in grado di generare effetti teratogeni, mutageni o di interferenza endocrina. I referti di tali analisi dovranno essere tenuti a disposizione degli enti di controllo nel caso di richiesta da parte degli stessi.

RITENUTO che le integrazioni presentate in merito alle misure preventive e gestionali riferite alla fase di cantiere (inerenti le aree e le modalità di rifornimento dei mezzi), rispetto ad eventuali episodi di sversamento di sostanze contaminanti, nonché in merito agli spandimenti e spillamenti accidentali, siano adeguate.

CONSIDERATO che, in riferimento alla matrice campi elettromagnetici, per quanto riguarda la cabina elettrica, la tipologia indicata nello SPA è atta ad ospitare trasformatori di potenza massima pari a 630 KVA, con una dimensione massima della Distanza di Prima Approssimazione (DPA) associata di 2 m a partire dalle pareti della cabina stessa (come da Linea Guida ENEL per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08). Per il posizionamento della cabina elettrica rappresentato a pag. 101 dello SPA, non si ravvisano aree a permanenza prolungata all'interno di detta DPA, per cui si ritengono in questo caso rispettati i limiti previsti dal DPCM 08/07/2003.

CONSIDERATO inoltre che, in riferimento al cavidotto interrato che dovrà essere realizzato per deviare l'elettrodotto aereo esistente, si conferma quanto dichiarato dal proponente nella documentazione integrativa, ovverosia che: *"in stretta conformità alle prescrizioni tecniche dell'ente gestore della rete, la deviazione dell'elettrodotto aereo esistente in media tensione avverrà tramite la realizzazione di un cavidotto interrato con conduttori di tipo 'cordato ad elica visibile'. (...) pertanto, si dichiara che il nuovo tratto di linea rispetterà pienamente i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità previsti dal DPCM 08/07/2003, rendendo superfluo il calcolo e la rappresentazione cartografica della Distanza di Prima Approssimazione (DPA)."*

CONSIDERATO che, per la realizzazione della struttura alberghiera, delle piscine, dei sottoservizi e dei bacini di compensazione idraulica verranno scavati circa 140 mila mc di terre;

RICHIAMATO che per le volumetrie di terre e rocce da scavo risultanti idonee al riutilizzo a seguito della caratterizzazione svolta ai sensi del DPR 120/2017, qualora le stesse siano riutilizzate integralmente all'interno del sito di scavo, il proponente dovrà provvedere ad inviare l'autodichiarazione di cui alla Circolare Regionale n. 127310 del 25/03/2014; qualora sia previsto un riutilizzo anche parziale fuori dal sito di scavo, dovrà essere presentata la dichiarazione di utilizzo ai sensi degli artt. 20 e 21 del DPR 120/2017. A questo proposito, si utilizzi il portale ARPAV reperibile al seguente link: <https://terrerocce.arpa.veneto.it/>;

CONSIDERATO che, in riferimento all'impatto acustico, la valutazione previsionale di impatto acustico fornita dal proponente risulta esaustiva per quanto riguarda il rispetto di tutti i limiti previsti dal D.P.C.M 14/11/1997;

CONSIDERATO tuttavia che, in relazione alla fase di cantiere, poiché su alcuni ricettori analizzati la valutazione effettuata restituisce un'elevata probabilità di superamento dei limiti acustici dovrà essere fatto ricorso all'istituto di deroga ai normali limiti di cui al D.P.C.M 14/11/1997, secondo quanto previsto dal regolamento comunale di Castelnuovo del Garda per la disciplina delle attività rumorose;

CONSIDERATA inoltre la durata della fase di cantiere, si raccomanda di adottare, nei confronti della cittadinanza interessata e residente nell'area interessata alla realizzazione dell'opera in progetto, un'adeguata campagna informativa riguardo alle tempistiche ed alle modalità delle lavorazioni che verranno eseguite, al fine di limitarne, per quanto possibile, il disagio;

CONSIDERATO con riferimento ai chiarimenti richiesti in merito ai volumi d'acqua da prelevare dal pozzo per gli usi previsti dal progetto, si ritiene esaustivo quanto dichiarato nella relazione integrativa, ossia che "i volumi captabili non possono che essere quelli oggetto della concessione e del relativo disciplinare";

RITENUTO pertanto che i valori di volumi d'acqua da assumere come riferimento siano quelli riportati nella domanda di concessione (prot. reg. n. 333280 del 21/06/2023), presentata dal proponente al Genio Civile di Verona e riepilogati nella relazione integrativa;

CONSIDERATO che, in riferimento alla matrice illuminazione, il progetto illuminotecnico presentato risulta solo parzialmente conforme alla L.R. 17/09, e in particolare:

- la temperatura di colore delle sorgenti utilizzate è 3000K come da linee guida ARPAV;
- i calcoli illuminotecnici sono stati effettuati correttamente con fattore di manutenzione pari a 0.80 per le aree esterne dell'Hotel e 0.85 per la viabilità;

CONSIDERATO che il progetto illuminotecnico dovrà essere revisionato nell'ambito della relativa condizione ambientale, tenendo conto delle seguenti osservazioni:

- gli apparecchi proposti e indicati nella relazione di calcolo illuminotecnico sono di diversa tipologia: marca EWO mod. FA770 a LED su pali da 4m e 6m da 18.5/28.4/36.2W per illuminazione strada e ciclabile, marca EWO IR1/2/3 da 45.8W a LED per i parcheggi Hotel, BEGA Led mod.84704K3 da 18.6W su paletto per area giardino esterno e infine spot BEGA Led mod.24529K3 da 27W per ingresso. Dalle tabelle fotometriche del costruttore si evidenzia il rispetto del requisito richiesto dalla L.R. n.17/2009 per l'emissione nulla oltre 90° purché gli apparecchi vengano correttamente installati e orientati verso il basso. Gli apparecchi proposti invece per l'illuminazione del parco tipo BEGA mod.84704K3 su paletto non rispettano il requisito richiesto, in quanto l'emissione oltre 90° è maggiore di 0.49 cd/klm, come da tabelle fotometriche del costruttore;
- le categorie illuminotecniche di riferimento per la zona di studio sono state attribuite rispettivamente a M4 e P2 secondo le norme UNI EN 13201-2 e UNI 11248 per la viabilità esterna, scelta ritenuta ammissibile. Per l'illuminazione esterna dell'Hotel comprese le zone parcheggio si è applicata la norma UNI 12646 prospetto 5.9.3 Aree Parcheggio a traffico intenso ($E_m=20lx$); tale scelta si ritiene non ammissibile perché prevede livelli di illuminamento troppo elevati. Dovrà essere adottato come riferimento il prospetto 5.9.2 traffico medio che prevede un illuminamento $E_m=10lx$;
- per l'area ingresso, i livelli di illuminamento al suolo, forniti dai calcoli illuminotecnici presentati risultano eccessivamente elevati; dovrà essere ridotto il livello medio mantenuto entro 50 lx;
- non viene definita la classificazione illuminotecnica dell'area destinata a parco/giardino dove sono installati punti luce a paletto. Vista la tipologia installativa sparsa su un'area non definita come area di studio (quindi priva di calcoli illuminotecnici) si raccomanda l'utilizzo di sorgenti luminose con flusso non superiore a 2500 lm;
- non vengono definiti i regimi di gestione del flusso luminoso che si intendono adottare per i corpi illuminanti ma si indica la presenza di sistemi di dimmeraggio: devono essere esplicitati orari e percentuali di riduzione di flusso previsti in fascia serale/notturna. Si suggerisce di fare riferimento alle linee guida ARPAV per l'illuminazione delle aree commerciali;
- il rapporto interdistanza/altezza per i punti luce lungo strada e pista ciclabile risulta superiore al valore minimo di 3.7 indicato all'art.9, comma 11, lettera a) della LR 17/09.

CONSIDERATO che, in riferimento alla matrice atmosfera, in merito alla valutazione modellistica relativa alla fase di esercizio, premesso che la simulazione modellistica del traffico stradale è basata sulla Relazione di "Aggiornamento Studio di impatto viabilistico", si evidenziano i seguenti aspetti:

- il proponente ha ricompreso nella valutazione non solo le ricadute del traffico indotto dal progetto in esame - come sarebbe previsto dalle "Indicazioni per l'utilizzo di tecniche modellistiche per la simulazione della dispersione di inquinanti in atmosfera" di ARPAV - ma anche quelle relative ad alcuni progetti approvati nella zona. Ad ogni modo, essendo lo scenario futuro comprensivo del family hotel e degli effetti previsti

dall'attuazione di progetti e opere approvati nella zona, e risultando tale scenario non critico, se ne deduce che anche l'impatto del solo traffico indotto dall'opera risulta essere non significativo;

- il proponente ha sommato le concentrazioni simulate, con le misure delle centraline relative all'anno 2024 e non alla media dell'ultimo quinquennio, come invece richiesto dalle "Indicazioni per l'utilizzo di tecniche modellistiche per la simulazione della dispersione di inquinanti in atmosfera" di ARPAV. Ad ogni modo, le concentrazioni del 2024, per le centraline e gli inquinanti considerati, sono superiori alla media sul quinquennio 2020-2024 e la somma con i valori simulati non supera in nessun caso i limiti normativi del D. Lgs. 155/2010;
- la ditta non riporta i valori massimi di dominio, come previsto dalle Indicazioni ARPAV, ma solo le concentrazioni ai ricettori. Ad ogni modo, dalle mappe riportate si evince che per il traffico stradale le concentrazioni massime sono ubicate in centro carreggiata, mentre per la fase di cantiere le ricadute massime si hanno nell'area di cantiere stesso o comunque nella zona limitrofa a sud, non interessata dalla presenza di ricettori sensibili;
- il deposito intermedio previsto per le terre e rocce da scavo destinate a riutilizzo fuori sito non è stato considerato negli input della valutazione modellistica.

VALUTATO in ogni caso che i risultati ottenuti, con gli input specifici considerati, non presentano particolari criticità e l'incremento delle concentrazioni nello scenario futuro rispetto a quello esistente risulta essere limitato;

CONSIDERATO che, in riferimento alla fase di cantiere, il proponente ha implementato, all'interno nella sua valutazione, le linee guida ARPA Toscana. Gli esiti delle valutazioni svolte evidenziano la necessità che la ditta appaltatrice metta in atto, durante la fase di cantiere, tutte le misure di mitigazione predisposte nelle integrazioni;

CONSIDERATO a tal proposito che non si ritiene condivisibile l'affermazione riportata nel documento 08_26_Integrazioni SPA_aquarium a pagina 14 *"Per quanto riguarda l'erosione del vento dei cumuli, le emissioni sono dovute all'occorrenza di venti intensi su cumuli soggetti a movimentazione. Nel caso studiato i cumuli previsti presso il deposito intermedio verranno trasportati e ivi permarranno senza sollecitazioni, fino al loro reimpiego. È noto che il vento tende a creare una "crosta" naturale sulla superficie del cumulo che non viene erosa dal vento fintanto che non si procede ad una movimentazione del materiale superficiale"*;

RITENUTO pertanto, che dovranno essere messe in atto, come buone pratiche di adozione quotidiana atte a contenere la dispersione di polveri, tutte le seguenti misure di mitigazione:

- Impiego di camion con cassoni chiusi (coperti con appositi teli resistenti e impermeabili o comunque dotati di dispositivi di contenimento delle polveri) per i mezzi che movimentano terra o materiale polverulento.
- Bagnatura delle piste di cantiere e dei fronti di scavo, con frequenza da adattare in funzione delle condizioni operative e meteorologiche al fine di garantire un tasso ottimale di umidità del materiale da rimuovere.
- I depositi di materiale sciolto in cumuli caratterizzati da frequente movimentazione, in caso di vento, devono essere protetti da barriere e umidificati, mentre i depositi con scarsa movimentazione devono essere protetti mediante coperture.
- Limitazione della velocità di transito dei mezzi all'interno dell'area di cantiere e in uscita dalla stessa, in particolare lungo i percorsi sterrati (con valori massimi non superiori a 20 km/h).
- Nelle giornate di intensa ventosità le operazioni di escavazione/movimentazione di materiali polverulenti dovranno essere ridotte o sospese quando siano evidenti i fenomeni di risollevarimento.
- Deve essere fatto divieto di combustione all'interno dell'area di cantiere: si rammenta il divieto assoluto disposto dal Testo Unico Ambientale (D.Lgs. 152/06) di combustioni all'aperto in quanto si configura come smaltimento illecito di rifiuti.
- Tenere conto della posizione dei ricettori sensibili nella definizione del layout degli stoccaggi di materiali polverulenti.
- Provvedere al lavaggio della viabilità ordinaria, ad esempio con moto spazzatrici, nell'intorno dell'uscita dal cantiere, oppure prevedere l'asfaltatura o l'inertizzazione della via d'accesso.
- Nelle aree di cantiere prossime a potenziali ricettori, si preveda il posizionamento di barriere antipolvere mobili, costituite da reti di maglia in polietilene ad alta densità, ad elevato coefficiente di abbattimento polveri (qualora necessario anche in base a segnalazioni della popolazione)
- Negli eventuali interventi di demolizioni e smantellamenti, le opere soggette a demolizione e/o rimozione dovranno essere preventivamente umidificate.
- Negli eventuali interventi di scotico/sbancamento, gli strati soggetti a tale attività di rimozione dovranno essere preventivamente umidificati.
- Sia previsto l'utilizzo delle migliori tecnologie per i mezzi operanti all'interno della cava e nel trasporto dei materiali, intesi come categoria STAGE per le machine operatrici ed EURO per i trasporti su strada.

CONSIDERATO che, in caso di segnalazioni ed esposti sulle emissioni polverulente da parte dei cittadini (in corrispondenza dei ricettori), l'Autorità Competente potrà richiedere il monitoraggio della matrice atmosfera per la fase di cantiere e che la definizione di questo eventuale monitoraggio dovrà essere concordata con ARPAV.

CONSIDERATO che in riferimento agli aspetti viabilistici le analisi confermano che i nodi stradali 1,3,6 e 7 lungo la S.R. 249 "Gardesana Orientale") presentano già allo stato attuale elementi di criticità e rigurgito dei flussi e che l'intervento non può che determinare un ulteriore aggravamento di tali condizioni;

CONSIDERATO che via Gasparina che costituisce la via di accesso al lotto presenta una sezione stradale di soli 4,50 metri, priva di banchine laterali. Tale configurazione rende particolarmente difficoltoso l'incrocio tra due mezzi pesanti ovvero tra un mezzo pesante e un'autovettura o un camper, con conseguenti potenziali criticità sotto il profilo della sicurezza della circolazione;

CONSIDERATO che la strada è, inoltre, abitualmente percorsa da pedoni e ciclisti, circostanza che accresce ulteriormente i rischi connessi al transito dei veicoli;

CONSIDERATO che il proponente ha previsto l'allargamento di Via Gasparina fino a una larghezza di 6,50 metri esclusivamente nel tratto antistante la struttura, lasciando inalterata la viabilità lungo il restante percorso, pari a circa 180 metri, che collega la rotatoria della S.R. 249 all'ingresso dell'hotel, mantenendo le condizioni di limitata percorribilità e le problematiche connesse alla sicurezza della circolazione;

RITENUTO di non poter escludere che le code in ingresso alla struttura possano causare intralcio allo scorrimento sulla S.R. 249 e aumentare il rischio di incidenti;

PRESO ATTO che sono previsti circa 16.000 transiti di mezzi pesanti destinati al trasporto del materiale di scavo e che il proponente ha precisato come tali mezzi non percorreranno longitudinalmente Via Gasparina, ma si limiteranno ad attraversarla, riducendo così l'interferenza con il traffico veicolare privato; preso altresì atto che il trasferimento finale dei materiali sarà effettuato al di fuori dei periodi di massima affluenza turistica;

VISTA la Delibera di G.C. N. 59/24 con cui la Giunta Comunale di Castelnuovo del Garda ha espresso parere favorevole all'accoglimento dell'accordo pubblico-privato tra il Comune di Castelnuovo del Garda e la società Aquarium Srl con il quale:

- Il Proponente (Aquarium Srl) ha ottenuto un incremento del potenziale edificatorio per la realizzazione della struttura alberghiera, arrivando a un volume complessivo di 50.000 mc;
- Il Comune ha ottenuto dalla società Aquarium una somma per l'ottimizzazione della viabilità nella zona lago per migliorare l'accessibilità della zona lago per le auto, per i pedoni e per i ciclisti.

RITENUTO che il proponente debba predisporre un progetto specifico per migliorare la viabilità dell'area al fine di garantire livelli di sicurezza adeguati lungo Via Gasparina e ridurre i fenomeni di rigurgito dei mezzi fino all'intersezione con la S.R. 249 e che in relazione a tale necessità è stata identificata una specifica condizione ambientale;

CONSIDERATO che l'ambito di realizzazione del progetto non rientra all'interno della rete Natura 2000 e che il sito più prossimo a tale ambito è il sito IT3210018 ZSC/ZPS "Basso Garda";

VISTO il parere motivato positivo n. 256 del 06/07/2026 *espresso dalla Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso - Unità Organizzativa VAS, VINCA, NUVV, in riferimento alla procedura di Valutazione d'Incidenza - Valutazione Preliminare - Screening Specifico (Livello I);*

CONSIDERATO che tale parere motivato riconosce che non risulta necessario individuare delle Condizioni d'Obbligo e che il progetto non determina un'incidenza significativa sul Sito della rete Natura 2000, ovvero non pregiudica il mantenimento dell'integrità del medesimo con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie;

DATO ATTO che per quanto attiene alla legislazione turistica, la struttura alberghiera in oggetto, per poter essere classificata, dovrà comunque rispettare le seguenti disposizioni:

1. tutte le prescrizioni urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e delle norme per la sicurezza degli impianti previste dalle specifiche normative, ai sensi dell'art.23 della L.R. n.11/2013;
2. tutti i requisiti di classificazione alberghiera, previsti negli A e B della DGR n.807/2014, pubblicata nel BUR n.59 del 13/6/2014, e s.m.i., in particolare i requisiti dimensionali e strutturali;
3. il requisito di apertura al pubblico della struttura alberghiera senza discriminazioni, ai sensi dell'art.2 della L.R. n.11/2013, con conseguente apertura sia a famiglie, sia a persone singole, italiane e straniere, fatta salva la libertà imprenditoriale in materia di prezzi e servizi particolari dedicati alle famiglie.

RICHIAMATO il rispetto dei pareri n 9292 del 23/11/2022 e n. 5781 del 09/07/2026 di Azienda Gardesana Servizi (allegati dal proponente alla documentazione) in base ai quali il proponente dovrà adeguare la rete acquedottistica su via Gasparina con la posa di una tubazione con 200 mm di diametro;

TENUTO CONTO che, in relazione ai tempi per la realizzazione del progetto e per l'espletamento dei procedimenti autorizzatori necessari, il Proponente, ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. n. 152/2006, ha proposto che l'efficacia temporale del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A. sia di 10 anni (10);

RITENUTA congrua la proposta temporale di efficacia temporale del provvedimento di verifica di assoggettabilità a V.I.A.;

TENUTO CONTO dei criteri di cui all'Allegato V alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.;

ha espresso all'unanimità dei presenti, parere favorevole all'esclusione del progetto dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di cui al Titolo III della Parte II del D. Lgs. n. 152/2006, in quanto la verifica effettuata dal gruppo istruttorio in riferimento ai criteri di cui all'Allegato V alla parte seconda del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., ha evidenziato che nel rispetto delle valutazioni sopra riportate e per i motivi esposti, l'intervento non produce impatti ambientali significativi negativi dando atto della positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza, subordinatamente all'ottemperanza delle seguenti condizioni ambientali.

n.	CONTENUTO	DESCRIZIONE
1	Macrofase	Ante operam
	Oggetto della condizione	Vista anche la Delibera di G.C. N. 59/24 con cui la Giunta Comunale di Castelnuovo del Garda ha espresso parere favorevole all'accoglimento dell'accordo pubblico-privato tra il Comune di Castelnuovo del Garda e la società Aquarium Srl, il proponente dovrà predisporre un progetto finalizzato a migliorare la viabilità dell'area di intervento e a garantire lungo la via Gasparina adeguati livelli di sicurezza per il transito degli automezzi pesanti e dei mezzi in genere in fase di cantiere e di esercizio. Tale progetto dovrà essere strutturato anche al fine di ridurre, per quanto possibile, fenomeni di rigurgito nell'accodamento dei mezzi lungo la via Gasparina fino all'intersezione con la S.R. 249 Gardesana Orientale. L'avvio del cantiere della struttura ricettiva è subordinato alla positiva conclusione della verifica di ottemperanza della presente condizione e alla realizzazione delle previsioni contenute nel progetto finalizzato al miglioramento delle criticità viabilistiche.
	Termine per l'avvio della verifica di ottemperanza	Prima dell'avvio del cantiere il proponente dovrà: - concordare il progetto con il Comune di Castelnuovo del Garda; - trasmettere il progetto alla Regione del Veneto dando evidenza dell'avvenuto preventivo accordo sul progetto con il Comune.
	Soggetto verificatore	Regione del Veneto - Direzione Infrastrutture e Trasporti anche con il supporto di Veneto Strade.
n.	CONTENUTO	DESCRIZIONE
2	Macrofase	Ante operam
	Oggetto della condizione	Per i punti luce previsti da progetto il proponente dovrà presentare i documenti attestanti la conformità e il rispetto della Legge regionale n. 17/09 e delle normative tecniche di riferimento, nonché delle Linee guida Arpav reperibili al link: https://www.arpa.veneto.it/temi-ambientali/luminosita-del-cielo/criteri-e-linee-guida-per-i-progettisti . A tal fine, dovranno essere prese in considerazione tutte le osservazioni contenute nelle valutazioni riportate nel presente parere.
	Termine per l'avvio della verifica di ottemperanza	In fase di redazione della progettazione esecutiva.
	Soggetto verificatore	ARPAV, con oneri a carico del proponente ai sensi degli artt. 7 e 15 della Legge n. 132/2016

CONSIDERATO che le determinazioni del Comitato Tecnico Regionale VIA della seduta del 15/07/2026, sono state approvate, per l'argomento in parola, seduta stante;

decreta

1. Le premesse formano parte integrante del presente provvedimento;
2. Di prendere atto del parere espresso dal Comitato Tecnico Regionale VIA nella seduta del 15/07/2026 in merito all'intervento in oggetto, così come descritto nella documentazione allegata all'istanza, e di escludere il progetto dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di cui al Titolo III della Parte Seconda del D. Lgs. n. 152/2006, subordinatamente al rispetto delle condizioni ambientali e delle indicazioni richiamate in premessa, dando atto della positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza;
3. Di dare atto che il Proponente è tenuto altresì a provvedere agli adempimenti indicati in premessa al presente decreto;
4. Di stabilire che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19, comma 10, del D. Lgs. n. 152/2006, il presente provvedimento ha efficacia temporale pari a 10 (dieci) anni a far data dalla sua pubblicazione, decorsi i quali senza che il progetto sia stato realizzato, il procedimento dovrà essere reiterato, fatta salva la concessione, su istanza del proponente, di specifica proroga da parte dell'autorità competente. Qualora l'istanza di proroga sia presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del termine di efficacia definito nel presente provvedimento, il medesimo continua a essere efficace sino all'adozione, da parte dell'autorità competente, delle determinazioni relative alla concessione della proroga;
5. Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR) oppure in via alternativa al Presidente della Repubblica, nei termini e nelle modalità previste dal D. Lgs. n. 104/2010;
6. Di trasmettere il presente provvedimento alla ditta Aquarium Srl (P. IVA/C.F. 04760670234) con sede legale a Castelnuovo del Garda, in via Campanello 14, (PEC: pec@pec.aquariumgarda.com), e di comunicare l'avvenuta adozione dello stesso al Comune di Castelnuovo del Garda, al Comune di Lazise, alla Provincia di Verona, Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, alla Direzione Generale di ARPAV, all'Autorità di Bacino Distrettuale del Fiume Po, al Consorzio di Bonifica Veronese, a Veneto Strade, all'Azienda Gardesana Servizi, alla Direzione Infrastrutture e Trasporti, alla Direzione Pianificazione Territoriale, alla Direzione Turismo e Marketing Territoriale, alla Direzione Difesa del Suolo e della Costa, SOS Lavori e Servizi tecnici - U.O. Genio Civile Verona alla Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso U.O. VAS - VINCA e NUVV;
7. Di pubblicare integralmente il presente decreto nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

Cesare Lanna