



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO VARIANTE GENERALE

DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI
ARCHITETTO
N. 377
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

Franceschino Risatti - *Sindaco*
dott. ssa Marilena Però - *Segretario comunale*
arch. Giovanni Cigognetti - *Progettista*

arch. Laura Pagani, *collaboratori*
Livio Cassa - *grafica*

INDIRIZZI

**MODIFICATO IN SEGUITO ALL'ACCOGLIMENTO DEI PARERI
DELLA REGIONE, DELLA PROVINCIA DI BRESCIA
E DEL PARCO ALTO GARDA**

fase: APPROVAZIONE

data: ottobre 2017

aggiornamenti: marzo 2018

ADOZIONE:

ESAME OSSERVAZIONI:

APPROVAZIONE:

Delibera consigliare

Delibera consigliare

Delibera consigliare

n. 29 del 17 ottobre 2017

n. 17 del 19 marzo 2018

n. 17 del 19 marzo 2018

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel/fax. 030-9913807 • studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

INDICE

INDICE	1
INTRODUZIONE	2
1. INDIRIZZI GENERALI	2
1.1. LE TUTELE	5
1.2. LA RETE DEI SERVIZI	5
1.3. LE ATTIVITA'	8
1.4 LA RESIDENZA.....	9
2 LE TRASFORMAZIONI.....	10
2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI	10
2.2 L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA	11
2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DI P.G.T.	12
2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO	12
2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI PIANO DELLE REGOLE	13
2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE	15
3. AZIONI DI PIANO.....	16
3.1. LE TUTELE.....	17
3.1.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	17
AMBIENTI ROCCIOSI E BOSCHI	17
3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	19
ALVEO DEI CORPI IDRICI.....	19
3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:	21
CANNETI COSTIERI	21
3.1.4. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO AGRONOMICO E PAESAGGISTICO:	22
COLTURE AGRICOLE DI PREGIO – OLIVETO	22
3.1.5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL TESSUTO STORICO	24
CENTRO STORICO E LIMONAIE	24
3.2. SERVIZI.....	26
3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI:	26
VIABILITÀ.....	26
3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI:	27
PERCORSI CICLO-PEDONALI, SENTIERI E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE	27
3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITÀ E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DEI SERVIZI: ...	29
RETI INFRASTRUTTURALI E SERVIZI PUBBLICI GENERALI.....	29
3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):	32
GESTIONE INFORMATIZZATA E ACCESSIBILITÀ "ON LINE" DEL P.G.T.	32
3.3.1 LE ATTIVITA':	33
ATTIVITÀ ARTIGIANALI, ATTIVITÀ TERZIARIE E COMMERCIALI, ATTIVITÀ AGRICOLE.....	33
3.3.2 LE ATTIVITA':	35
ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE	35
3.4 LA RESIDENZA:	37
LA CRESCITA RESIDENZIALE	37
3.5. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	39
3.5.1. INDIRIZZI GENERALI	39
3.5.2. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	39
3.5.3. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI.....	39
3.5.4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI	40
3.6. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA.....	41
4. MONITORAGGIO.....	42

INTRODUZIONE

Ai sensi del secondo comma dell'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, il Documento di Piano individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione, con valore strategico, per il territorio comunale; obiettivi di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica verifica la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali.

Il quadro ricognitivo analizzato e il processo conoscitivo compiuto, hanno consentito di determinare gli obiettivi quantitativi e qualitativi complessivi di sviluppo, in coerenza con le esigenze di contenimento del consumo di suolo e di equilibrata crescita della popolazione residente, di tutela del patrimonio ambientale e storico-architettonico del territorio, d'impiego ottimale e di sviluppo delle risorse territoriali e socio-economiche locali, di sostegno alle fasce sociali economicamente più deboli, d'integrazione funzionale e migliore utilizzazione della buona dotazione locale di servizi pubblici e di uso pubblico, anche di tipo sovra comunale; obiettivi di sviluppo, questi ultimi, risultati potenzialmente compatibili, com'è contenuto e documentato nel Piano dei Servizi, con le condizioni del bilancio comunale analizzate e le risorse economiche progressivamente attivabili.

Gli obiettivi strategici di conservazione, miglioramento e sviluppo, individuati dall'Ente comunale nel Documento di Piano, hanno determinato anche le scelte riguardanti i servizi infrastrutturali e generali per la comunità locale, contenute nel Piano dei Servizi, e le scelte gestionali per la residenza, le attività artigianali, terziarie, turistico-ricettive e in genere per la tutela delle porzioni di territorio locale, ancora condotte a uso agricolo anche con colture di pregio (oliveti), e dei beni storico-architettonici e paesaggistici rilevati, introdotte nel Piano delle Regole.

1. INDIRIZZI GENERALI

La rilevante quantità e le modalità del consumo di suolo che ha interessato il territorio comunale a partire dagli anni '60 del secolo scorso in risposta all'incremento progressivo dell'afflusso turistico di tipo esclusivamente ricettivo registrato, nel comune infatti non si è sviluppato il fenomeno delle "secondo case"; l'entità e l'articolazione delle attività di tipo ricettivo (alberghiere, non alberghiere e campeggi) sorte; oltre alle più limitate attività terziario-commerciali, anche d'interesse sovra comunale, e produttive di tipo secondario (artigianato) presenti sul territorio; il tutto accompagnato anche dalla crescita registrata della popolazione locale, prevalentemente per immigrazione conseguente allo sviluppo turistico; la limitata conservazione di attività agricole di tipo produttivo specializzato (oliveti), attività indirizzata prevalentemente al consumo locale, accompagnata però anche dall'abbandono dei terreni con il conseguente avanzare delle fasce arbustive e boscate; le problematiche ambientali (consumo di risorse idriche ed emissione di reflui fognari) e territoriali (viabilità locale) indotte dall'afflusso turistico con andamento per picchi stagionali (periodo estivo); tenuto conto anche di quanto emerso dai momenti di partecipazione pubblica condotti, sia di tipo assembleare sia di consultazione di singoli e categorie, e dalle numerose proposte di trasformazione pervenute dalla cittadinanza, durante l'intero processo di redazione del nuovo strumento urbanistico generale; e infine la dettagliata articolazione delle indagini conoscitive e degli studi effettuati, hanno fatto emergere le problematiche principali, illustrate nella documentazione allegata al Piano, cui l'Ente comunale si è proposto di dare risposta mediante la definizione degli indirizzi strategici di seguito illustrati.

Si è proceduto, nel contempo, a raccordare gli indirizzi del Documento di Piano del PGT con gli "Obiettivi dei Sistemi Territoriali" proposti dal Piano Territoriale Regionale – PTR.

In seguito al recepimento del parere regionale, approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018, espresso in occasione della Prima Variante al PGT, è stata integrata la normativa del Piano del Paesaggio, allegato al PGT, richiamando gli articoli contenuti nel PPR, quali:

- “Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici” (art.16bis)
- “Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità” (art.17)
- “Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi “ (art.19)
- “Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d’interesse paesaggistico” (art.26)

Si precisa che a tali articoli e agli indirizzi in essi contenuti, si rimanda per quanto riguarda gli obiettivi di tutela elencati all’interno del presente documento.

Il comune di Limone sul Garda è classificato dal vigente PTR entro più Sistemi Territoriali, ovvero nel Sistema territoriale dei Laghi e nel Sistema territoriale della Montagna.

Per la conformazione del territorio e per la posizione geografica del comune di Limone sul Garda, si è deciso di far riferimento inoltre al sistema territoriale pedemontano.

Sistema territoriale dei laghi, per il quale il Piano regionale propone i seguenti obiettivi:

1. Integrare il paesaggio nelle politiche di pianificazione territoriale; (ob.13, 20, 21)
2. Promuovere la qualità architettonica dei manufatti come parte integrante dell’ambiente e del paesaggio; (ob. 5, 20, 21)
3. Tutelare e valorizzare le risorse naturali che costituiscono una ricchezza del sistema, incentivandone un utilizzo sostenibile anche in chiave turistica; (ob. 17, 18)
4. Ridurre i fenomeni di congestione da trasporto negli ambiti lacuali, migliorando la qualità dell’aria; (ob. 3, 7,17,18,22)
5. Tutelare la qualità delle acque e garantire un utilizzo razionale delle risorse idriche; (ob. 16, 17, 18)
6. Perseguire la difesa del suolo e la gestione integrata dei rischi legati alla presenza dei bacini lacuali; (ob. 8, 21)
7. Incentivare la creazione di una rete di centri che rafforzi la connotazione del sistema per la viabilità e qualità ambientale per residenti e turisti, anche in una prospettiva nazionale e internazionale. (ob. 2,10,11,13,19)

Sistema territoriale della montagna per il quale il Piano regionale propone i seguenti obiettivi:

1. Tutelare gli aspetti naturalistici e ambientali propri dell’ambiente montano (ob. PTR 17)
2. Tutelare gli aspetti paesaggistici, culturali, architettonici ed identitari del territorio (ob PTR 14, 19)
3. Garantire una pianificazione territoriale attenta alla difesa del suolo, all’assetto idrogeologico e alla gestione integrata dei rischi (ob. PTR 8)
4. Promuovere uno sviluppo rurale e produttivo rispettoso dell’ambiente (ob. PTR 11, 22)
5. Valorizzare i caratteri del territorio a fini turistici, in una prospettiva di lungo periodo, senza pregiudicarne la qualità (ob. PTR 10)
6. Programmare gli interventi infrastrutturali e dell’offerta di trasporto pubblico con riguardo all’impatto sul paesaggio e sull’ambiente naturale e all’eventuale effetto insediativo (ob. PTR 2, 3, 20)
7. Sostenere i comuni nell’individuazione delle diverse opportunità di finanziamento (ob. PTR 15)
8. Contenere il fenomeno dello spopolamento dei piccoli centri montani, attraverso misure volte alla permanenza della popolazione in questi territori (ob. PTR 13, 22)
9. Promuovere modalità innovative di fornitura dei servizi per i piccoli centri (ITC, ecc.) (ob. PTR 1, 3, 5)
10. Promuovere un equilibrio nelle relazioni tra le diverse aree del Sistema Montano, che porti ad una crescita rispettosa delle caratteristiche specifiche delle aree (ob. PTR 13)

Sistema territoriale pedemontano per il quale il Piano regionale propone i seguenti obiettivi:

1. Tutelare i caratteri naturali diffusi attraverso la creazione di un sistema di aree verdi collegate tra loro (reti ecologiche); (ob. PTR. 14, 16, 17, 19)
2. Tutelare sicurezza e salute dei cittadini attraverso la riduzione dell’inquinamento ambientale e la

- preservazione delle risorse; (ob. PTR . 7,8,17)
3. Favorire uno sviluppo policentrico evitando la polverizzazione insediativa; (ob. PTR . 13)
 4. Promuovere la riqualificazione del territorio attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità pubblica e privata; (ob. PTR. 2, 3,4)
 5. Applicare modalità di progettazione integrata tra infrastrutture e paesaggio; (ob. PTR: 2, 20, 21)
 6. Tutelare e valorizzare il paesaggio caratteristico attraverso la promozione della fruibilità turistico-ricreativa e il mantenimento dell'attività agricola; (ob. PTR. 10, 14,21)
 7. Recuperare aree e manufatti edilizi degradati in una logica che richiami le caratteristiche del territorio pedemontano; (ob. PTR . 5, 6, 14)
 8. Incentivare l'agricoltura e il settore turistico-ricreativo per garantire la qualità dell' ambiente e del paesaggio caratteristico; (ob. PTR. 10, 14, 18, 19, 21)
 9. Valorizzare l'imprenditoria locale e le riconversioni produttive garantendole l'accessibilità alle nuove infrastrutture evitando l'effetto "tunnel". (ob. PTR . 6, 24)

Nello specifico gli **obiettivi generali individuati dal Documento di Piano** possono essere sintetizzati in quattro tematiche principali:

Le tutele:

- salvaguardia degli ambiti di pregio naturalistico e del patrimonio paesaggistico in genere: tutela e conservazione dell'ambiente roccioso, dei boschi, dei canneti, delle spiagge; (ob. ST4.1, ST2.1)
- salvaguardia del patrimonio naturalistico costituito dall'alveo dei corpi idrici, considerata la loro criticità dal punto di vista idrogeologico; (ob. ST4.1, ST4.5, ST2.1, ST2.3)
- salvaguardia delle colture legnose agrarie di pregio: oliveti; (ob. ST4.1, ST4.6)
- conservazione e riqualificazione del centro storico, dell'architettura tradizionale antica e dei beni d'interesse storico e architettonico; (ob. ST4.7)
- conservazione e valorizzazione delle limonaie, con particolare attenzione al mantenimento delle caratteristiche tipologiche, tecnologiche, e d'uso dei materiali . (ob. ST2.2)
- ** salvaguardia e conservazione degli "ambiti di elevata naturalità" (art.17 PPR);
- ** conservazione dell' "ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale" (art 19 PPR);
- ** conservazione della "viabilità storica" e d' "interesse paesaggistico" (art. 26 PPR).

** integrati in seguito al recepimento del parere regionale (approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018).

La rete dei servizi:

- conferma del rapporto quantitativo consolidato tra residenti e servizi, documentato nel Piano dei Servizi;
- miglioramento e razionalizzazione dei servizi pubblici e di uso pubblico offerti ai residenti (in particolare per quanto riguarda l'istruzione) ed estensione e qualificazione dei servizi offerti agli ospiti (in particolare per i parcheggi);
- costruzione del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio.

Le attività:

- limitato adeguamento quantitativo della ricettività turistica, allo scopo di consentire alle attività di dimensioni minori di migliorare la ricettività esistente (obiettivo perseguito disponibilità di 60 posti letto), con miglioramento qualitativo generale dell'offerta delle attività turistico-ricettive esistenti;
- sostegno alle attività produttive di tipo secondario e terziario, allo scopo di assicurare sul territorio il

permanere di un'equilibrata offerta di lavoro per i residenti e garantire il sostegno manutentivo delle strutture turistiche, anche considerata la collocazione periferiche del comune;

- tutela del commercio di vicinato, con particolare attenzione alla valorizzazione del centro storico. (ob. ST3.9, ST4.1)

La residenza:

- contenimento del consumo di suolo per il soddisfacimento delle necessità abitative dei soli residenti, con esclusione delle "secondo case"; (ob., ST4.1)
- riqualificazione del tessuto urbano consolidato, con particolare attenzione al completamento del consolidato, in conformità alle esigenze prevalenti espresse dai residenti. (ob., ST3.2)

1.1. LE TUTELE

La protezione e la tutela del **patrimonio naturalistico e paesaggistico** è perseguita, innanzi tutto limitando il più possibile la realizzazione di nuovi insediamenti in aree di pregio, che il Piano del paesaggio e lo studio agronomico allegati hanno individuato in modo puntuale su tutto il territorio.

E' confermato l'interesse per tutte quelle parti del territorio significative dal punto di vista naturalistico, per gli ambiti di pertinenza dei corsi d'acqua e per il paesaggio agricolo (oliveti).

Per tutte queste aree, l'obiettivo è la salvaguardia ed il consolidamento dei loro caratteri naturali, culturali e paesaggistici consolidati, controllando ed orientando le attività, le modificazioni e verificandone costantemente la compatibilità.

In modo particolare l'Amministrazione comunale si pone come obiettivo di favorire il più possibile la conservazione delle colture agrarie di pregio, oliveti, ancora largamente presenti, a monte dell'abitato, nelle terrazze naturali che arrivano in alcuni tratti fino a lambire l'ambiente roccioso.

Il processo di antropizzazione della costa lacustre è fattore di grave rischio di compromissione delle spiagge e dei canneti, ancora osservabili; indirizzo del Piano è la tutela della costa al fine di conservarne gli argini, i canneti e i caratteri morfologici originari, ove ancora presenti.

Il **centro storico** inoltre è stato oggetto di analisi e conseguenti prescrizioni di tutela in quanto, per collocazione territoriale, conservazione unitaria della sua percezione nel paesaggio, connessione con il paesaggio circostante, entità e diffusa permanenza della qualità storica ed architettonica degli edifici, caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare diffusa, legame con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituisce un insieme che caratterizza il paesaggio e contribuisce alla sua identità primaria.

Le **Limonaie**, presenti sia nel contesto naturalistico che nel contesto urbano, sono state ugualmente individuate e sottoposte a prescrizioni di conservazione, in quanto costituiscono, con il centro storico, un insieme indissolubilmente legato all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria delle colture che un tempo lo caratterizzavano.

1.2. LA RETE DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi ha individuato tutti i servizi pubblici e di uso pubblico, forniti sul territorio comunale, dall'ente pubblico e/o da soggetti privati, attraverso una ricognizione che ha consentito una loro classificazione tipologica e una valutazione quantitativa e qualitativa accurata.

Tale rilevazione, nella specifica relazione sinteticamente descritta, ha permesso di accertare l'esistenza di un'ampia, articolata e qualificata dotazione di servizi per i residenti e le attività, accompagnata anche da servizi d'interesse sovra comunale.

Detti servizi sono distribuiti sul territorio, con particolare concentrazione attorno al centro storico e alle aree di maggior aggregazione della residenza e delle attività ricettive.

La dotazione è integrata inoltre da servizi in progetto, che l'Amministrazione comunale ha previsto a seguito della programmazione del Piano Triennale delle opere pubbliche, di altre scelte e delle risultanze emerse dalle analisi del P.G.T..

La rete dei servizi

Il P.R.G. previgente ha dettato rilevanti indirizzi a proposito dell'estensione dei servizi comunali; in particolare per quanto attiene i servizi per l'istruzione, ricreativi, sportivi e i parcheggi.

Nel ventennio trascorso la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale, quasi interamente attuato nelle sue principali previsioni, ha trovato sostanziale realizzazione in conseguenza anche delle elevate capacità finanziarie dell'Ente. La pianificazione generale è stata integrata poi anche da alcune varianti, anche per la programmazione di nuovi servizi (scuola primaria) e dall'approvazione di S.U.A.P. per il miglioramento delle attività ricettive.

L'insieme di queste azioni di trasformazione urbana ha consentito una riqualificazione significativa di brani urbani, con integrazione nel suo tessuto di qualificati nuovi servizi (nuovo municipio e limonaia adiacente, parco e giardino del municipio, museo della "Limonaia del Castell", museo del turismo e nuovo ufficio dei vigili urbani, scuola primaria, parcheggio interrato del lungolago, riqualificazione del lungolago, casa albergo per anziani, percorsi pedonali e ciclopeditoni, nuovo depuratore consortile in Comune di Tremosine, ecc...).

Il P.R.G. previgente ha previsto però un'ulteriore rilevante estensione quantitativa di aree da destinare a servizi pubblici, non ancora potute acquisire.

Il Piano dei Servizi ha documentato approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà e caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità e le carenze esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi.

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, particolarmente apprezzabili sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di conservare tendenzialmente, nel quinquennio, il livello di quantità dei servizi, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità operando attraverso le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

Dovrà pertanto essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della presumibile crescita della popolazione prevista dal Piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al superamento delle carenze qualitative riscontrate, mediante un processo di miglioramento della qualità, pur se già elevata, delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità del comune. L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei nuovi servizi programmati, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

I principali nuovi servizi previsti sono riassumibili nelle seguenti opere, finanziate in parte con risorse pubbliche comunali e in parte a cura di privati: la nuova scuola dell'infanzia e asilo nido, un nuovo parcheggio, l'ampliamento del percorso pedonale del lungolago, la realizzazione di un edificio per il culto di Mons. Comboni e il nuovo serbatoio dell'acquedotto in loc. Limonaie.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere trovate attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano e dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole;

oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità.

Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la comunità locale, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il consolidamento della rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Per tali considerazioni l'Ente comunale ha ritenuto di non confermare la previsione di parte dei servizi, non ancora realizzati, programmati nel P.R.G. previgente; oppure di articolare diversamente la previsione dei servizi nei diversi ambiti di trasformazione sia del Documento di Piano sia del Piano delle Regole.

I percorsi ciclo-pedonali

L'intero territorio comunale è facilmente fruibile attraverso i diversi percorsi pedonali esistenti, si tratta di percorsi panoramici inseriti in contesti sia naturalistici che storici.

Partendo dal centro storico, percorrendo via Porto e via Nova, passando nelle località San Rocco, Sopino, la Nua, fino alla località Reamol, si costeggiano il lago e le limonaie storiche che caratterizzano la parte nord del territorio comunale, passando per strette strade pavimentate e sentieri sterrati da cui si può godere di un'ampia visuale sulla costa orientale del lago e in alcuni tratti anche del centro storico; infine dalla località di Reamol sotto, si risale fino alla SS. n. 45 bis e, costeggiandola sul lato verso il lago, si può raggiungere il Capo Reamol.

Il territorio di Limone sul Garda è caratterizzato per la maggior parte da rilievi montuosi, ricchi di boschi e di sentieri che ne permettono la fruibilità.

La località Milanese, situata a sud-ovest del centro storico, è raggiungibile attraverso un percorso che parte dallo stesso e segue tutta la via omonima; da questo percorso ne parte un altro che, passando attraverso gli oliveti arriva fino alla casa natale di Mons. Comboni, dalla quale si può godere una splendida vista del lago.

All'interno del territorio comunale è prevista la realizzazione del percorso ciclabile Salò – Limone (parte della programmata "Ciclopista del Garda"): progetto previsto dal Piano Territoriale Provinciale del sistema viario ciclabile della Provincia di Brescia.

Il progetto parte con una nuova sede ciclabile al km 101, all'ingresso in Limone, fino al sottopasso nei pressi dell'Hotel Leonardo, per poi proseguire lungo tutta la via Nanzello e la via Tamas, fino al parco di Villa Boghi; in questo tratto la pista si sviluppa sulla sede stradale della quale è prevista una riqualificazione. Il tragitto prosegue all'interno del parco pubblico del Municipio, si innesta sul marciapiede che costeggia a monte la SS 45 bis, fino ad arrivare al sottopasso pedonale esistente.

Procedendo lungo la via Capitelli il percorso si snoda tra le strette e suggestive vie del centro storico fino ad arrivare al porto vecchio, da qui prosegue lungo tutta la via Nova, fino ad arrivare alla località Reamol sotto, da qui, con una nuova sede ciclabile da realizzare verso il lago lungo la SS. 45 bis, raggiunge il Capo Reamol.

In data 24 maggio 2011 è stato approvato, con delibera della Giunta Comunale n. 81, il progetto preliminare (maggio 2011), predisposto dallo Studio ATT srl, che prevede la realizzazione della "Ciclopista del Garda - pista ciclabile da Capo Reamol fino al Confine Trentino", oltre il ponte in loc. Panorama, per una spesa complessiva pari a 7.019.280,00 €.

Nello stesso giorno, è stato approvato, con delibera della Giunta Comunale n. 83, il progetto preliminare (maggio 2011), predisposto dal Consorzio Forestale Terra tra i due Laghi di Valvestino, che prevede la realizzazione della "Pista ciclabile nell'entroterra del territorio di Limone sul Garda", per una spesa complessiva pari a 621.200,00 €.

Considerato che l'intervento riveste notevole importanza per favorire il turismo, soprattutto per soddisfare una sempre più crescente domanda da parte dei tour-operator della zona che richiedono la realizzazione della pista ciclabile in maniera da creare un turismo su misura per i ciclisti soprattutto nei periodi "morti"

della stagione turistica; considerato, inoltre, che la realizzazione dell'opera si inserirebbe in un circuito più ampio tra la Provincia di Trento e Verona; la Giunta Comunale, con propria delibera 10 giugno 2011, n.84 ha presentato la domanda per il contributo "Fondo per lo sviluppo dei comuni di confine" per la realizzazione di tali tracciati, approvando la proposta di intervento riguardante la "Realizzazione della "Ciclopista del Garda" (lotto a lago e lotto entroterra), secondo il progetto elaborato in data maggio 2011 dallo Studio ATT Srl Applicazioni tecniche e topografiche, e il progetto preliminare redatto dal Consorzio Forestale Terra tra i due Laghi - Agenzia di Valle, e impegnandosi all'adozione delle eventuali varianti urbanistiche necessarie alla realizzazione dell'intervento.

Il sistema informativo territoriale (S.I.T.)

L'Ente comunale, avvalendosi dell'ultimo rilievo aerofotogrammetrico e della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (L.reg. n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi.

Tale processo consentirà la costruzione del sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

L'accessibilità informatica a informazioni costantemente aggiornate consentirà inoltre di ridurre progressivamente l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un "data base" per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità "on line" delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà anche una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta d'informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

1.3. LE ATTIVITA'

Nel comune di Limone sul Garda l'attività turistico- ricettiva è la principale realtà economica del luogo; le altre attività presenti si sono sviluppate prevalentemente a supporto di questa.

Dall'indagine compiuta si sono rilevate pochissime attività produttive, prevalentemente di tipo artigianale, tra queste si segnala la presenza di attività collegate all'edilizia e alla coltivazione dell'olivo (Cooperativa possidenti oliveti).

Le attività terziarie e commerciali sono prevalentemente organizzate lungo la SS. 45 bis "Gardesana Occidentale", mentre le attività di commercio di vicinato e di ristoro, che costituiscono fattore complementare dell'attività turistico- ricettiva, sono localizzate in particolare in corrispondenza del centro storico e del lungolago.

L'attività agricola nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale prevalentemente a supporto dell'economia familiare; estremamente ridotte sono le aziende ancora attive in agricoltura (prevalentemente con produzioni di tipo olivicolo o per modesti allevamenti); tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenere insostituibile.

Dall'indagine compiuta si sono rilevate diffuse e molteplici tipologie di attività ricettive; se la presenza delle attività ricettive di tipo non alberghiero, specialmente "case e appartamenti per vacanze", "affittacamere" e "attività ricettive all'aria aperta", è tutto sommato limitata per capacità ricettiva e qualità, rilevanti sono invece le 53 attività ricettive alberghiere, prevalentemente concentrate nella parte centrale

del territorio comunale e presso la costa lacustre, a sud del torrente S.Giovanni. Tali attività non rappresentano un elemento di criticità paesaggistica in quanto sono ormai ampiamente assorbite nel contesto urbanizzato.

Il P.G.T., allo scopo di assicurare sostegno al miglioramento delle attività ricettive, alberghiere e di tipo non alberghiero, consolidandone la presenza, ne ha attentamente valutato le numerose istanze emerse, recependole, ove possibile e non in contrasto con prioritarie valenze territoriali, nel Piano delle Regole, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di servizi per gli ospiti e di lavoro per i residenti.

Le risultanze emerse dall'indagine sulle attività ricettive all'aria aperta hanno condotto, da una parte a recepire, nel Piano delle Regole, le sole istanze necessarie al funzionamento delle attività, con norme specifiche per ciascuna, dall'altra a rinviare interventi di radicale riqualificazione dei complessi a progettazioni motivate e approfondite, considerata l'indeterminatezza prevalente delle indicazioni progettuali avanzate, a fronte della criticità paesaggistica dei luoghi.

1.4 LA RESIDENZA

A Limone sul Garda la residenza è distribuita tra il centro antico, quartieri recenti a ridotta densità abitativa ed edificazioni sparse.

L'espansione moderna si è sviluppata prevalentemente a meridione del centro antico, a monte della S.S n. 45 bis e nelle aree limitrofe al torrente S.Giovanni.

Rilevante è stata l'espansione residenziale conseguente alle scelte di pianificazione compiute nel passato (periodo di validità del Piano di Fabbricazione, antecedente il previgente P.R.G.), come documentano l'estensione delle aree interessate da fabbricati di recente edificazione.

Il P.G.T., assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della comunità, ha previsto un'azione finalizzata all'incremento dell'offerta residenziale esclusivamente finalizzata a far fronte alle documentate esigenze delle famiglie residenti o alle richieste di limonesi emigrati di far ritorno al luogo d'origine, incremento assicurato prevalentemente mediante il completamento del tessuto urbano e il miglioramento degli immobili esistenti; la nuova residenza programmata comporta pertanto un limitato consumo di suolo agricolo (n. 4 5 ambiti di trasformazione per un totale presunto di n. 68 abitanti, ora ridotti a 3 ambiti di trasformazione a seguito del D.M. 3 dicembre 2013 di apposizione del vincolo di tutela storico-culturale sulla chiesa di S.Pietro in Oliveto e aree contermini, per un totale di n. 61 abitanti).

L'offerta complessiva per interventi residenziali, sia di nuova previsione, che di conferma della programmazione del P.R.G. previgente, comporta una crescita nel quinquennio stimata complessivamente in n. 138 abitanti (vedi tabelle seguenti)

La scelta è pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti relativamente alla dotazione di servizi, volta a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del ricco patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

2 LE TRASFORMAZIONI

Per quanto riguarda il sistema insediativo residenziale, la cui crescita quantitativa è stata contenuta entro i limiti del tasso di crescita consolidato, nel Documento di Piano la scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla prevista domanda di residenza, trova collocazione prevalentemente ai margini delle aree già urbanizzate o di edificazioni sparse presenti tra gli oliveti. In ogni caso si è garantito il contenimento del consumo di suolo, finalizzato esclusivamente al soddisfacimento delle esigenze fisiologiche di crescita della popolazione residente, mediante la realizzazione di sole "prime case", per fornire una risposta articolata alla richiesta di abitazioni dei residenti, risposta che l'Ente comunale ritiene possa essere assolta anche attraverso interventi di riqualificazione del vasto patrimonio immobiliare esistente.

Un' area di espansione è prevista a sud di via Einaudi (A.d.T. n. 3, attualmente in corso di realizzazione), finalizzata al soddisfacimento della domanda abitativa della popolazione residente.

Inoltre tre aree di espansione (A.d.T. n. 4, A.d.T 5.0 - attualmente in corso di realizzazione, e A.d.T. 5.1 - annullato a seguito del D.M. 3 dicembre 2013 di apposizione del vincolo di tutela storico-culturale sulla chiesa di S.Pietro in oliveto e aree contermini), le più estese, sono localizzate a nord di via Einaudi, nei pressi della Pieve di S. Pietro. Per quanto riguarda l'A.d.T n.4, si tratta di una riconferma parziale di una previsione già inserita nel P.R.G. previgente.

Infine, a nord di via Campaldo, è prevista un area di espansione (A.d.T n. 6) in corrispondenza di aree già urbanizzate.

Il recupero del centro storico ha consentito, nel decennio trascorso, una limitata integrazione dell'offerta residenziale, considerati i costi da sostenere e le difficoltà operative incontrate. Per favorire il processo di recupero l'Ente comunale ha, nel Piano delle Regole, semplificato le procedure d'intervento, pur mantenendo una rigorosa normativa di tutela, come documenta l'approfondita elaborazione contenuta in tale strumento di pianificazione.

2.1 ENTITÀ COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE E DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

Le tabelle seguenti illustrano in forma sintetica l'entità delle trasformazioni previste dal Documento di Piano negli Ambiti di Trasformazione (A.d.T.) proposti.

Nelle tabelle è inoltre illustrata l'entità degli interventi contenuti nel Piano delle Regole, che verranno realizzati nel tessuto urbano consolidato, e l'entità degli interventi derivanti dai Piani e Programmi Attuativi in corso di esecuzione.

Dei **quattro ambiti** a destinazione **residenziale**, previsti nel **Documento di Piano**, che ammontavano complessivamente a una superficie di m² 38.792,00 ca., sui quali era prevista una capacità edificatoria (volume) di m³ 10.250,00 ca, pari a n. 68 ca. abitanti teorici, attualmente due sono in corso di realizzazione ed uno è stato annullato. Quindi la superficie ancora da trasformare, a destinazione residenziale, ammonta complessivamente a m² 13.117,00 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria (volume) di m³ 1.900,00 ca, pari a n. 19 ca. abitanti teorici (vedi successiva tabella). L'esatta e reale capacità edificatoria di ciascuno sarà determinata successivamente nel piano attuativo, tenuto conto dei condizionamenti che gravano sui singoli lotti e delle scelte degli operatori.

Nel **Piano delle Regole** sono state individuate le aree d'intervento inserite in nuovi lotti edificatori o in comparti e lotti prevalentemente confermativi delle previgenti disposizioni del P.R.G..

La capacità edificatoria (volume) dei nuovi comparti previsti a destinazione **residenziale**, ammontava a m³ 14.966,00 ca., pari a circa 96 abitanti teorici; di tali comparti due sono stati realizzati e uno è stato trasformato a destinazione alberghiera, quindi la capacità edificatoria residua è pari a m³ 28.242,00 ca., pari a circa 77 abitanti teorici (vedi successiva tabella).

Nel Piano delle Regole sono state inserite anche le superfici dei **Piani e Programmi Attuativi in corso di esecuzione** a destinazione **turistico/ricettiva**, la cui superficie ammontava a m² 51.129,00 ca., sui quali era prevista una volumetria ancora da realizzare pari a m³ 11.090,65 ca. Cinque dei Piani Attuativi e SUAP previsti sono stati realizzati e due sono stati introdotti, per una volumetria ancora da realizzare che ammonta a mc 10.474,44 ca (vedi successiva tabella).

Complessivamente il **Piano di Governo del Territorio** (Documento di Piano e Piano delle Regole) prevede interventi edilizi su una superficie totale di m² 53.834,28 ca., sui quali è prevista una capacità edificatoria di m³ 24.090,00 ca. corrispondente a una quantità di abitanti teorici pari a n. 96 ca. unità (vedi successiva tabella).

2.2 L'OCCUPAZIONE DI SUOLO PREVISTA

Gli ambiti di trasformazione previsti dal **Documento di Piano** ammontano in totale a numero 5; di questi ambiti:

- n. 3 ambiti (nello specifico l'ambito n. 3 attualmente in corso di realizzazione, l'ambito n. 4 e l'ambito n. 6) interessano per una piccola parte aree già urbanizzate;
- n. 2 ambiti (nello specifico l'ambito 5.0 attualmente in corso di realizzazione e 5.1-annullato a seguito del D.M. 3 dicembre 2013) genera solo consumo di suolo agricolo.

Considerando quindi l'effettiva **occupazione di suolo agricolo**, esterno al tessuto già consumato, la trasformazione di suolo residua prevista dal Piano ammonta in totale a m² 13.117 ca..

La quantità di reale occupazione di suolo agricolo, rapportata all'intera superficie del territorio comunale, pari a circa m² 14.275.442, corrisponde dunque al **0,09% ca.** del totale.

La superficie del territorio comunale di Limone sul Garda già consumata mediante interventi urbanizzativi assomma complessivamente a m² 857.339,00 ca., di cui: m² 47.771,00 ca. destinati al centro storico (5% ca. del tessuto trasformato), m² 31.876,00 ca. interessati dalle limonaie (4% ca. del tessuto trasformato), m² 777.692,00 ca. a uso prevalentemente residenziale, servizi e attività alberghiere (90% ca. del tessuto trasformato).

La **superficie totale degli ambiti di trasformazione**, previsti dal Documento di Piano, destinati a uso esclusivamente residenziale, che provocavano consumo di suolo agricolo, assommava a m² **38.792,00** ca., corrispondente a circa il 4,9 % del tessuto a uso prevalentemente residenziale, servizi e attività alberghiere (m² 777.692,00 ca.) già esistente; nella quantità di superficie che comportava consumo di suolo (m² 38.792,00 ca.) si segnala che parte era già interessata da esistenti edificazioni (m² **4.428,00** ca.), pertanto il suolo agricolo effettivamente previsto da trasformare ammontava a m² **34.364,00** ca..

Degli ambiti previsti, attualmente due sono in corso di realizzazione ed uno è stato annullato, quindi la **superficie ancora da trasformare**, a destinazione residenziale, ammonta complessivamente a m² **13.117,00** ca..

2.3 DATI RIASSUNTIVI DELLE PREVISIONI DI P.G.T.

2.3.1 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO

AMBITI RESIDENZIALI

ADT	sup. reale [m ²]	abitanti ottimali	edif. massima [m ³]
4	7.042	10	1.500
6	6.075	9	1.400
TOTALE	13.117	19	1.900

Le misurazioni delle aree inserite (m²) nelle tavole del PGT ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

2.3.2 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI PIANO DELLE REGOLE

PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE		sup. reale [mq]	abitanti	mc massimi
zone di completamento già previste nel PRG vigente	PA.1	4.673	3	500*
	PA.2	1.621	13	1.940*
	PA.3	1.863	3	500*
	2	615	3	400*
	4	1.587	2	300*
	5	4.255	17	2.616*
zone di completamento di nuova previsione	3	385	2	310
	PA.4	3.246	13	2.000
	6	3.387	5	700
	7	2.303	5	700
	9	916	5	700
	11	1.210	2	350
	12	1.307	2	350
	13	904	2	350
TOTALE		28.242	77	11.716

* volume definito N.T.A. PRG previgente

Le misurazioni delle aree inserite (m²) nelle tavole del PGT ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE TURISTICO-RICETTIVI	sup. reale [mq]	mc massimi previsti °	mc da realizzare°
PA Hotel Coste	5.255°	1.500	0
PA Hotel Leonardo	34.692°	5.500	5.000
SUAP Casetta B	1.804	614,38	614,38
SUAP Panorama	8.465	4.860,09	4.860,09
TOTALE	50.216	12.475,28	10.474,44

° Dati forniti dall'Ufficio Tecnico comunale

Le misurazioni delle aree inserite (m²) nelle tavole del PGT ed indicate nella tabella sono da intendersi come indicative, fanno fede le superfici reali a seguito di misurazioni in loco.

2.3.3 TABELLE RIASSUNTIVE PREVISIONI DOCUMENTO DI PIANO E PIANO DELLE REGOLE

DOCUMENTO DI PIANO	sup. reale [m ²]	edif. massima [m ²]	abitanti massimi	m ³ massimi
AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E	13.117	-	19	1900
TOTALE	13.117		19	1900

PIANO DELLE REGOLE	sup. reale [m ²]	edif. massima [m ²]	abitanti massimi	m ³ massimi
ZONE DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	28.242	-	77	11.716
TOTALE	28.242		77	11.716

PIANI E PROGRAMMI ATTUATIVI IN CORSO DI ESECUZIONE	sup. reale [m ²]	edif. massima [m ²]	abitanti massimi	m ³ massimi
TURISTICO - RICETTIVO	12.475,28	-	-	10.474,44
TOTALE	12.475,28		-	10.474,44
TOTALE COMPLESSIVO	53.834,28		96	24.090

DOCUMENTO	sup. reale [m ²]	edif. massima [m ²]	abitanti massimi	m ³ massimi
DOCUMENTO DI PIANO	13.117	-	19	1900
PIANO DELLE REGOLE	28.242	-	77	11.716
PIANI ATTUATIVI P.R.G. IN CORSO	12.475,28	-	-	10.474,44
TOTALE	53.834,28	-	96	24.090

3. AZIONI DI PIANO

ATTUAZIONE delle azioni di Piano

Gli indirizzi del Documento di Piano, in precedenza riassunti, si esplicitano, puntualizzano e concretizzano nell'attuazione delle azioni di programmazione strategica di seguito descritte, che assumono pertanto valore di norme attuative del Documento di Piano e che trovano di conseguenza riscontro nei suoi elaborati e negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

3.1. LE TUTELE

3.1.1. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:

ambienti rocciosi e boschi

(ob. ST2.1, ST4.1)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

La geografia e la morfologia del territorio di Limone sul Garda sono caratterizzate dalla presenza di rilievi montuosi che terminano a ridosso delle aree edificate prospicienti il lago di Garda. Il paesaggio è quello tipico montano con massicci dolomitici spesso imponenti e pendii che si elevano da quote di circa 600 m s.l.m. fino ad oltre i 1500 m di altitudine, alternati da fondovalle incassati e incisi da corsi d'acqua a regime per lo più torrentizio. Nella porzione orientale, si nota una fascia pedemontana con versanti mediamente acclivi costituiti da conoidi di deiezione e falde detritiche raccordanti al lago. Superata l'imponente parete rocciosa che sovrasta l'abitato, si estende una vasta area montana ricoperta da vegetazione boschiva, allo stato naturale, di rilevante pregio ambientale, sia per le caratteristiche morfologiche che vegetazionali.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il **P.T.C.P.**, nella tavola *"Struttura e mobilità-ambiti territoriali"*, classifica il territorio montano entro la *"Rete verde"*, al contempo, la tavola *"Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"* mette in evidenza gli elementi naturali che nello specifico la compongono: *"Boschi, macchie e frange boscate"*, anche sottoposte a D.lgs. 42/2004 art.142; *"Vegetazione naturale erbacea e cespuglietti dei versanti"*; *"Cinali e ambiti di tutela"* fruibili grazie ad una rete di sentieri *"Tracciati guida paesaggistici"*. La tavola *"Fenomeni di degrado del paesaggio - areali a rischio di degrado diffuso"* individua poi *"Aree a rischio di abbandono"* per quanto riguarda le *"aree agricole di montagna"* e il *"governo del bosco"*.

Nella tavola *"Paesaggi dei laghi insubrici"* parte delle aree montane viene classificata entro il *"Sistema rurale: Ambiti rurali a naturalità diffusa"* e parte entro il *"Sistema naturale: Ambiti silvo-pastorali"*. La tavola *"Rete verde paesaggistica"* mette in evidenza le estese aree montane classificandole *"Aree ad elevato valore naturalistico"* ed *"Elementi di primo livello della RER"*. Entro la *"Rete ecologica provinciale"*, il territorio montano è classificato tra le *"Aree ad alto valore naturalistico"*, *"Elementi di primo livello della RER"*.

L'obiettivo di tutela e conservazione degli ambiti rocciosi e dei boschi individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, supportata dagli studi specialistici recepiti, individuano prescrizioni di tutela di maggior dettaglio.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo Studio geologico allegato, redatto dallo Studio di Geologia Dott.ssa Loredana Zecchini, documenta le caratteristiche geologiche e geomorfologiche del comune di Limone sul Garda individuandone le criticità. Lo studio agronomico, allegato al Documento di Piano e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Piano delle Regole, documentano dettagliatamente estensione e caratteristiche delle aree boschive e degli ambienti rocciosi presenti sul territorio.

All'interno del Piano del Paesaggio tali aree sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, con elementi diffusi di biodiversità, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità; l'apporto fornito alla conservazione della presenza di fauna selvatica; il valore paesaggistico apportato e la relazione con i

valori identitari della comunità locale; la loro criticità dal punto di vista morfologico ed ecologico; il Piano persegue la conservazione morfologica, naturalistica e paesaggistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di conservazione dell'ambiente naturale e boschivo e miglioramento della fruibilità da parte della popolazione

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi), che facciano proprie anche le norme e le indicazioni relative alla tutela geomorfologica e agronomica e paesaggistica, contenute nei rispettivi studi.

3.1.2. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:

alveo dei corpi idrici

(ob. ST2.3, ST4.3, ST4.5)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Limone sul Garda è attraversato da corpi idrici superficiali, appartenenti al Reticolo Idrico Maggiore, torrente S. Giovanni in Val del Singol e al Reticolo Idrico Minore di cui fanno parte: il torrente Pura, gli affluenti del Torrente S. Giovanni in Val del Singol, il Rio Val di Sé, il torrente Sopino, il torrente La Nua, il Rio della Valle di Reamòl e il Rio di Valle Larici.

Tali corpi idrici attraversano il territorio comunale da nord-ovest a sud-est.

L'alveo dei corsi d'acqua ha caratterizzato profondamente la morfologia del territorio, in particolare il Torrente S. Giovanni che attraversa l'area maggiormente urbanizzata, al centro del territorio comunale, e che genera alcune criticità di natura idraulica, e il torrente Pura.

Sono caratterizzati da elevate criticità di natura idrogeologica specialmente gli altri torrenti siti a nord dell'abitato.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P. riporta il tracciato del "*Reticolo idrico principale*" rappresentato dal torrente S. Giovanni e dal torrente Pura, unitamente agli altri corsi d'acqua rientranti nel "*Reticolo idrico minore*", detti torrenti sono considerati elementi imprescindibili della struttura territoriale e presenze forti all'interno delle "*Unità di paesaggio*" e della "*Rete paesaggistica*".

La tavola "*Ambiente e rischio*", infine, classifica il torrente S. Giovanni quale "*Area a pericolosità media o moderata non perimetrata*", classificazione questa che trova maggiore approfondimento entro gli elaborati dello Studio geologico comunale e del Reticolo Idrico comunale.

L'obiettivo di tutela e conservazione dell'alveo dei corpi idrici individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, supportata dagli studi specialistici recepiti, individuano prescrizioni di tutela di maggior dettaglio e preservano il valore paesaggistico -ambientale generale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Lo studio del Reticolo idrico allegato, e condiviso dalla Regione Lombardia, documenta le caratteristiche dei corpi idrici superficiali e detta prescrizioni normative a loro tutela.

Tali aree presentano diffusa criticità dal punto di vista morfologico, idrogeologico ed ecologico.

Le aree degli alvei sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Gli elaborati tecnici del documento "Reticolo Idrico Minore", redatto dallo Studio della Dott.ssa Loredana Zecchini di Roè Volciano, individuato in conformità ai criteri e indirizzi espressi nella Delibera D.G.R.

n°7/13950 del 01/08/2003 e la variante del reticolo idrico, contenuta nello "Studio del reticolo idrico minore", redatto dall'ing. Negrinelli Giuseppe di Rezzato, entrambi allegati al Documento di Piano, documentano le caratteristiche dei corpi idrici superficiali e dettano prescrizioni normative a loro tutela.

Da sottolineare che la variante del reticolo idrico, riguarda in particolare la ripermetrazione delle fasce di rispetto idraulico del torrente S.Giovanni all'interno del centro edificato, portandola da 15 m a 10 m. Tale studio è stato valutato con esito favorevole dalla Regione Lombardia, Sede Territoriale di Brescia in data 27/10/2011 con parere n. 227 pervenuto al Comune di Limone sul Garda con nota n. 10553 prot, in data 11/11/2011.

Lo studio agronomico, allegato la Documento di Piano e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Piano delle Regole, documentano dettagliatamente estensione e caratteristiche delle ripe e degli argini e delle aree di rinaturalizzazione presenti sul territorio.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerate la caratterizzazione morfologica e naturalistica, che dette aree imprimono alla percezione complessiva del territorio e alla sua riconoscibilità, la loro criticità dal punto di vista idrogeologico ed ecologico, il valore paesaggistico apportato e la relazione con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tali ambiti, per i quali esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di conservazione dell'ambiente naturale e boschivo ripariale.

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nei diversi documenti che costituiscono il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), che facciano proprie anche le norme relative alla tutela geomorfologica e dei corpi idrici, contenute nei rispettivi studi.

3.1.3. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO NATURALISTICO E PAESAGGISTICO:

canneti costieri

(ob. ST4.1)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Lungo la costa lacustre, in particolare localizzati nei pressi della località Reamol sono ancora presenti limitati tratti dei canneti che un tempo si estendevano su vasti tratti di spiaggia lacustre.

Per la collocazione geografica ed ecologica, intermedia tra gli ambienti terrestri e quelli prettamente acquatici, il canneto riveste un'importanza fondamentale negli equilibri idrologici del territorio e per le forme viventi.

L'area rappresenta un significativo fattore di biodiversità nel territorio.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P., nella tavola "*Unità di paesaggio*" viene posto in evidenza l'ambito denominato "*Paesaggi dei laghi insubrici*" al quale si può ricondurre la presenza dei canneti in oggetto, così come per la "*Rete ecologica provinciale*" che definisce le "*Aree ad alto valore naturalistico*".

L'obiettivo di tutela e conservazione dei canneti costieri individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, supportata dallo studio specialistico della Rete Ecologica comunale, individuano prescrizioni di tutela di maggior dettaglio.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le superfici coperte da canneti sono state individuate e delimitate nell'ambito dei rilievi diretti sul luogo e la loro estensione esattamente verificata negli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Piano delle Regole.

L'area è classificata come rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica e naturalmente presenta criticità dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerato il valore naturalistico di dette aree, la loro unicità sul territorio, la presenza di essenze vegetali igrofile e di fauna specifica, con elementi di biodiversità di rilevante interesse, la sua elevata criticità dal punto di vista geologico e idrogeologico, il rischio di compromissione per i canneti, considerata la vicinanza con il tessuto urbanizzato consolidato, il valore paesaggistico, pur se limitato da una scarsa percepibilità dei luoghi e delle caratteristiche vegetazionali del sito per la zona umida; il Piano persegue la conservazione morfologica e naturalistica di tale ambito, per il quale esprime un indirizzo di perenne e **totale non trasformabilità**.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività di conservazione dell'ambiente naturale e miglioramento della fruibilità da parte della popolazione.

AZIONE

Individuazione puntuale dell'area e rigorose prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, che facciano proprie anche le norme relative alla tutela geomorfologica, contenute nel rispettivo studio.

3.1.4. TUTELA E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO AGRONOMICO E PAESAGGISTICO:

colture agricole di pregio – oliveto

(ob ST3.1, ST3.6, ST3.8)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Le caratteristiche morfologiche del luogo e il clima relativamente mite hanno favorito la formazione di un paesaggio agrario di tipo mediterraneo, con le tipiche coltivazioni di olivo.

Tali colture legnose agrarie di pregio sono diffuse capillarmente nella porzione del territorio comunale più prossima al lago; l'estensione più significativa degli oliveti, peraltro anche d'interesse storico, si rileva nell'area agricola a meridione dell'abitato, verso il torrente Pura. Tale coltura è caratterizzata dall'elevata qualità dell'olio che vi viene prodotto, destinato prevalentemente al consumo locale.

Le colture olivicole sono caratterizzate da consolidata presenza, tanto da essere caratterizzate dalla diffusione di varietà produttive tipiche della zona (gargnà, casaliva, leccino ecc...).

A dette colture sono associate specifiche organizzazioni poderali, coerenti con la differenziata morfologia locale (arginature), presenza di specie arboree complementari (alloro, ecc...), altre colture complementari (prati), aree e percorsi pertinenziali.

L'insieme caratterizza il paesaggio agrario locale e costituisce la sua identità primaria, oltre che contesto strutturalmente collegato al borgo antico e alla tipologia edilizia che lo caratterizza.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P., nella tavola *"Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio"*, pone in evidenza gli elementi naturali che compongono la *"Rete verde"*, nello specifico gli oliveti sono inclusi nel *"Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale"*, inoltre, entro la tavola *"Paesaggi dei laghi insubrici"*, parte delle aree caratterizzate dalla presenza di oliveti, viene classificata tra gli *"Ambiti colturali identitari"*. Gli oliveti ricoprono un ruolo importante anche all'interno della *"Rete verde paesaggistica"*, come il resto del territorio non urbanizzato, costituiscono le *"Aree ad elevato valore naturalistico"*.

Nella tavola *"Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico"*, le aree coltivate ad oliveto, fanno parte degli *"Ambiti Agricoli di interesse Strategico - AAS"* ed in parte rientrano nel tessuto urbanizzato. Infine, nella tavola *"Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli"* sono evidenziati quali *"Aree Agricole Prioritarie in zone fronte lago: Oliveti"*. Per un'analisi di maggior dettaglio si rimanda comunque alla Proposta comunale di individuazione degli AAS, tav.16 del Documento di Piano.

L'obiettivo di tutela e conservazione degli oliveti individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, supportato dallo studio per la Rete Ecologica comunale, individuano prescrizioni di tutela di maggior dettaglio.

COERENZA INTERNA CON il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le aree sono occupate dalle colture tradizionali a oliveto; tali aree, per estensione, continuità, relazione con il nucleo antico e con la morfologia dei luoghi, costituiscono componente imprescindibile dell'identità locale del paesaggio, sono quindi classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Gli elaborati grafici allegati alla Relazione agronomica e gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo allegati al Piano delle Regole documentano, su tutto il territorio quantità e qualità di dette aree.

I dati descrittivi e tendenziali relativi all'attività primaria documentano la progressiva riduzione dell'agricoltura locale.

Alcune di queste aree presentano criticità dal punto di vista geomorfologico.

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la perdita originaria principale funzione di produttività agricola e la ormai da tempo

consolidata tendenza a un uso d'integrazione dei redditi familiari e al tempo libero, il Piano persegue la conservazione delle colture legnose agrarie di pregio (oliveti), quali elementi identitari della cultura tradizionale locale e ne propone la conservazione nel Piano delle Regole.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Colture agricole di legnose agrarie

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree e prescrizioni di tutela, nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole.

3.1.5 TUTELA E CONSERVAZIONE DEL TESSUTO STORICO

centro storico e limonaie

(ob. ST4.2)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il comune di Limone sul Garda è caratterizzato dalla presenza di un solo centro storico integrato da numerose "limonaie", e dalla chiesa parrocchiale, "land mark" di rilevanza territoriale e simbolo della comunità.

La struttura urbana del centro antico denota la prevalenza dell'agricoltura (coltura olivicola e agrumicola) e della pesca nell'economia storica locale; il centro ha impianto prevalentemente lineare lungo il tracciato delle due principali direttrici viarie storiche.

Il tessuto storico, per collocazione nel contesto urbano contemporaneo, per conservazione sufficientemente unitaria della sua percepibilità, per le caratteristiche identitarie dell'architettura vernacolare locale diffusa, per il legame conservato con i valori simbolici e culturali della tradizione locale, costituisce un insieme che contribuisce all'identità primaria del territorio, oltre che elemento strutturalmente collegato alla memoria del paesaggio agrario circostante e alle colture che un tempo lo caratterizzavano. Le "limonaie" ancora conservate costituiscono fattore primario nella conservazione dell'identità locale, oltre che documento di rilevante interesse tipologico e tecnologico di dette architetture di tipo bioclimatico e il valore storico di reperto di archeologica produttiva di tipo agricolo.

Nel centro storico sono presenti anche ulteriori edifici sottoposti a tutela monumentale e fabbricati e manufatti d'interesse storico, architettonico e artistico.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P., nella tavola "Struttura e mobilità-ambiti territoriali" e nella tavola "Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio", riporta le perimetrazioni del centro storico e delle limonaie presenti lungo la costa lacustre. Come testimonianza permanente del rapporto tra centro storico e coltivazioni agricole tradizionali, si può osservare il permanere di alcuni appezzamenti di terreno coltivati ad oliveto presenti in via Milanese.

Nella tavola dei "Paesaggi dei laghi insubrici" vengono riportati il centro storico e le limonaie evidenziandone la relazione con il lago e l'entroterra, sono poi individuati all'interno della tavola della "Rete verde paesaggistica" quali "Elementi identitari dei paesaggi culturali da tutelare e valorizzare". La chiesa Parrocchiale di Limone sul Garda viene qui identificata quale "Elemento di rilevanza dei paesaggi culturali", detta tavola evidenzia anche la connessione al territorio più vasto attraverso il percorso ciclabile del lungo lago "Pista Ciclo-pedonale del Garda", i sentieri montani che portano alla Bocca dei Fortini e il percorso "Rete del vino" identificato in via Einaudi (S.P.115) quali componenti della "Rete fruitiva del patrimonio paesaggistico".

L'obiettivo di tutela e conservazione del centro storico e delle limonaie individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, supportato dal Piano delle Regole, individuano prescrizioni di tutela di maggior dettaglio all'interno di apposite schede relative ad ogni edificio. All'interno del Piano del Paesaggio sono inoltre contenute schede rappresentative e descrittive di ogni edificio sottoposto a vincolo di tutela paesaggistica o monumentale.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Le aree occupate dal centro storico e dalle "limonaie" sono classificate come rilevanti dal punto di vista della sensibilità paesaggistica.

Il centro storico e le "limonaie", la cui superficie è stata modificata rispetto all'individuazione dell'area contenuta nel previgente P.R.G., in accordo con le rilevazioni desumibili dai catasti antichi, sono stati oggetto di un'attenta e approfondita analisi, descritta e documentata nel Piano delle Regole, che ne ha esaminato l'epoca di edificazione mediante soglie storiche definite dai diversi catasti antichi, l'organizzazione urbana e degli spazi privati, le caratteristiche tipologiche, i valori architettonici, storici e

paesaggistici puntuali e generali, lo stato di conservazione degli edifici e la loro destinazione d'uso, mediante cartografie tematiche dettagliate, schede descrittive e documentazione fotografica; è stato inoltre predisposto un manuale descrittivo degli elementi architettonici, che caratterizzano la specifica architettura tradizionale del luogo. Nel Piano del Paesaggio allegato si sono desunti, anche mediante autonome indagini sul campo, i principali valori storico-architettonici meritevoli di tutela (vedi allegati elaborati).

INDIRIZZO DEL PIANO

Considerata la correlazione, ancora percepibile, tra l'organizzazione dell'abitato antico e il territorio agricolo circostante; le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edilizia storica, contraddistinta da elementi stilistici e tecniche costruttive ancora riconducibili alla tradizione locale, nonostante alcune limitate alterazioni attuate nella seconda metà del XX° secolo; la correlazione simbolica con i valori identitari della comunità locale; il Piano persegue la tutela del tessuto urbanistico consolidato e delle caratteristiche storiche e architettoniche dell'abitato antico e delle "limonaie", per i quali esprime un indirizzo di conservazione, limitando gli interventi di modificazione non solo dell'impianto consolidato, ma anche delle caratteristiche architettoniche e costruttive degli edifici e dei manufatti diversi che li costituiscono.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale e terziaria, servizi pubblici

AZIONE

Individuazione puntuale delle aree, dell'organizzazione del tessuto urbano e degli spazi pubblici e privati, della destinazione d'uso dei fabbricati e dei complessi delle "limonaie", dei valori tipologici, architettonici e materici, degli elementi decorativi e delle essenze vegetali di pregio, dei manufatti accessori e delle superfetazioni da rimuovere.

Nell'ambito delle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, impartire prescrizioni di tutela finalizzate: alla conservazione degli edifici e dei complessi delle "limonaie", tenuto conto dei valori architettonici, storici e paesaggistici rilevati, alla conservazione del tessuto urbano, dei manufatti e degli elementi d'interesse storico e paesaggistico che lo caratterizzano; impartire inoltre disposizioni utili a limitare la frammentazione immobiliare delle unità e conseguentemente conservare le differenze sociali, che ancora si riscontrano, contenere il sovraccarico indotto dal fabbisogno d'aree di sosta per gli autoveicoli; impartire disposizioni necessarie per conservare le aree ritenute pertinenti ai nuclei antichi e indispensabili per preservarne la percezione nel contesto territoriale.

L'attività regolamentare dell'Ente comunale dovrà inoltre prevedere interventi atti a favorire il ripristino del decoro dei complessi delle "limonaie", in condizioni di degrado tali da compromettere la qualità urbana percepita del contesto antico.

Nella determinazione delle attività edilizie consentibili nel centro antico e nei complessi delle "limonaie", favorire gli interventi di recupero degli episodi di degrado o di criticità paesaggistica, favorendo la riqualificazione urbana, sia mediante la limitazione degli interventi assoggettati al contributo di costruzione allo scopo di ridurre i costi del recupero compensando gli oneri indotti dalle operazioni di conservazione di tipologie, tecnologie e materiali antichi; favorire inoltre la permanenza e la riqualificazione degli esercizi commerciali di vicinato e delle attività di ristoro, anche mediante la realizzazione di Distretti intercomunali diffusi del commercio (D.I.D.), allo scopo di sostenere un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che continui a costituire pertanto un'offerta appetibile al turismo.

Sulle infrastrutture prevedere interventi per la migliore qualificazione dell'arredo urbano, quale fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo di valorizzazione del tessuto; oltre a interventi per far fronte al fabbisogno di parcheggio sia pubblico sia privato.

3.2. SERVIZI

3.2.1. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:

viabilità

(ob. ST3.2, ST3.5, ST4.4)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Limone sul Garda è attraversato da viabilità, sia d'interesse sovra comunale, che locale; da nord a sud è percorso dalla S.S. n. 45 bis "Gardesana occidentale", che collega Riva del Garda a nord con Salò e Brescia a sud, principale arteria della viabilità locale. Da detta arteria, mediante un incrocio innesto, si dirama la strada provinciale S.P. n. 115 (via Einaudi) che congiunge Limone sul Garda con Tremosine.

La S.S. n. 45 bis "Gardesana occidentale" è oggetto di continui interventi di manutenzione e riqualificazione, che ne hanno migliorato sostanzialmente la percorribilità e l'impatto indotto sul territorio.

Una rete di strade comunali e vicinali attraversa il territorio collegando gli insediamenti urbani e le attività ricettive al centro antico e al lungolago.

La viabilità di distribuzione locale, rivela diffuse criticità conseguenti alla sua realizzazione contestuale al progressivo processo di urbanizzazione degli ultimi decenni e alla complessa morfologia dei luoghi.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il **P.T.C.P.**, nella tavola "*Struttura e mobilità-ambiti territoriali*" individua "*Insedimenti per servizi comunali e sovra comunali*" compresi entro il tessuto urbanizzato ed a servizio delle aree residenziali e turistico-ricettive esistenti. Il collegamento entro il tessuto urbano consolidato di dette aree è garantito da un sistema infrastrutturale composto dalla S.S. 45 bis "Gardesana occidentale" classificata quale "*Viabilità secondaria*" e dalla "*Rete della viabilità locale*". Vengono inoltre evidenziate le "*Linee di navigazione*" che collegano il porto di Limone sul Garda con i comuni di Riva del Garda, Salò e Malcesine. Nella tavola "*Infrastrutture viarie*" è stata individuata la S.S. 45 bis "Gardesana occidentale" e via Einaudi (S.P.115) classificata "*Rete locale esistente*" che si immette sulla S.S. 45 bis.

L'obiettivo di miglioramento della viabilità individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, soprattutto entro le tavole della viabilità del Piano dei servizi, sono volte a riqualificare il sistema viario del territorio limonese.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

La condizione esistente della viabilità locale a servizio della distribuzione interna al territorio comunale rappresenta un elemento di criticità dei servizi generali, riscontrato nell'analisi territoriale compiuta, specialmente nei momenti di punta indotti dall'afflusso turistico.

Diffuse criticità sono riscontrabili nella viabilità di quartiere per improvvisi restringimenti della sede stradale, innesti privi delle condizioni di sicurezza, assenza di marciapiedi.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Viabilità carraia

AZIONE

La risoluzione dei principali elementi di criticità della viabilità di distribuzione locale.

3.2.2. MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI: percorsi ciclo-pedonali, sentieri e Trasporto Pubblico Locale

(ob. ST2.6, ST3.1, ST3.6)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Il territorio di Limone sul Garda è attraversato da una rete di percorsi ciclabili e di sentieri, sia d'interesse sovracomunale sia locale, ma soprattutto turistico.

La viabilità ciclo-pedonale, sia interna sia esterna all'abitato, risulta sufficientemente sviluppata sia nei tracciati in sede propria, che nei casi in cui si avvale del tracciato della viabilità carraia esistente, in cui le modalità di transito degli autoveicoli sono state regolamentate anche in considerazione delle esigenze dei percorsi ciclo-pedonali. L'Ente comunale ha nel tempo favorito la mobilità leggera all'interno dell'abitato e nelle aree d'interesse naturalistico e paesaggistico, ritenendo la viabilità ciclo-pedonale complementare alla viabilità automobilistica, dotandosi di collegamenti, spesso in sede propria, idonei a raggiungere tutti le principali luoghi d'interesse turistico.

La rete esterna all'abitato si avvale dei tracciati della rete sovra locale e principalmente della rete della viabilità interpodereale esistente e della rete dei sentieri montani; detta rete locale risulta sufficientemente organizzata dal punto di vista funzionale e della sicurezza; oltre a ridotti compiti di collegamento con le abitazioni sparse nel territorio agricolo, svolge funzioni prevalentemente ludico-ricreative, a integrazione dei servizi esistenti, favorendo la fruizione turistica del territorio, pregevole dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, dunque di valorizzarne l'uso.

L'Ente comunale sta perseguendo da tempo una politica di estensione di detta rete allo scopo di favorire la fruizione del territorio.

Verranno realizzati alcuni percorsi ciclopedonali per collegare tra loro i servizi principali e le varie località d'interesse, oltre che i comuni confinanti, in particolare è previsto il completamento della rete esistente per larga parte con tracciati discontinui.

Il sistema di Trasporto Pubblico Locale percorre principalmente la S.S. n. 45 bis e la S.P. 115, lungo il cui tracciato sono collocate le principali fermate. L'Ente comunale è dotato di servizio di scuola bus.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Percorsi ciclo pedonali e Trasporto Pubblico Locale.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P., individua, sul territorio comunale, la rete ciclo-pedonale d'interesse sovra locale descritta nel precedente paragrafo. La parte montana che caratterizza l'entroterra comunale è fruibile percorrendo due sentieri "*Tracciati guida paesaggistici*", uno che origina dal centro storico di Limone e raggiunge località Bocca dei Fortini e aree montane limitrofe, l'altro proveniente dal comune di Tremosine che intercetta il precedente sentiero in prossimità del torrente San Giovanni. Il PTCP, nella tavola "*Itinerari ciclopedonali sovra comunali*" individua la pista ciclo-pedonale dell'Alto Garda, identificandone un tratto a nord quale "*Itinerario in previsione*" all'oggi in corso di realizzazione. All'interno della tavola "*Struttura e mobilità*" viene inoltre identificata la "*Rete di trasporto su gomma*" e le relative "*Fermate TPL*", inoltre, per quanto riguarda l'area lacustre, vengono riportate le "*Linee di navigazione*" che collegano il porto di Limone sul Garda con Riva del Garda, Salò e Malcesine.

L'obiettivo di miglioramento della qualità dei percorsi ciclo-pedonali e del Trasporto Pubblico Locale (TPL) individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, soprattutto dal Piano dei Servizi, sono volte ad incrementare e riqualificare la rete di fruizione pubblica, in particolare il prolungamento della pista ciclabile verso il comune di Riva del Garda e la riqualificazione delle TPL di via IV Novembre (Gardesana occidentale).

AZIONE

Limone sul Garda, nel corso del trascorso decennio, ha migliorato la propria **rete di percorsi ciclo-pedonali**, collegati al sistema sovra locale, che il P.G.T. conferma e integra, arricchendone e completandone l'articolazione. Nel Piano dei Servizi sono indicati gli indirizzi progettuali finalizzati all'integrazione e miglioramento della rete esistente, affinché questa progressivamente assuma un ruolo di viabilità complementare alla viabilità automobilistica e consenta un agevole collegamento, senza l'utilizzo dell'automobile, tra i quartieri residenziali, e tra questi e i principali servizi, meglio inserendosi anche nella rete sovra locale e strumento per la più attenta fruizione turistica del territorio. Dovranno in particolare essere ricercati percorsi alternativi al semplice fiancheggiamento della viabilità carraia (vedi tavola n. 2 del Piano dei Servizi).

All'esterno dell'abitato i percorsi individuati dovranno favorire la percezione del lago e delle aree d'interesse e la fruizione delle aree di pregio paesaggistico e naturalistico, risultando coerenti con gli indirizzi di tutela perseguita, mediante la conservazione delle siepi e dei filari di alberi esistenti, la valorizzazione della rete idraulica superficiale e la formazione di nuovi filari e aree di sosta alberate (vedi tavola n. 2 del Piano dei Servizi), in coerenza però con le indicazioni desumibili dall'adeguamento del progetto di Rete Ecologica Comunale.

I percorsi potranno incrementare la fruizione pubblica di zone di pregio paesaggistico e naturalistico e la fruibilità dei servizi per lo sport.

Per quanto attiene al sistema del **Trasporto Pubblico Locale**, l'offerta potrà essere qualitativamente migliorata, meglio integrando il servizio nel sistema sovra locale.

3.2.3. CONSERVAZIONE DELLA QUANTITA' E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' DEI SERVIZI:**reti infrastrutturali e servizi pubblici generali**

(ob. ST3.2, ST3.5, ST4.4)

DESCRIZIONE TERRITORIALE

Limone su Garda dispone di una buona dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico, sia dal punto di vista quantitativo, che dell'articolazione qualitativa.

Alcuni servizi sono in progetto e saranno realizzati nei prossimi anni. Il Piano dei Servizi documenta approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà, caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P., nella tavola *"Struttura e mobilità-ambiti territoriali"* sono individuati *"Insediamenti per servizi comunali e sovra comunali"* compresi entro il tessuto urbanizzato ed a servizio delle aree residenziali e turistico-ricettive esistenti. Il P.T.C.P. entro la tavola *"Ricognizione del sistema di collettamento e depurazione"*, documenta inoltre la presenza di una ramificata rete fognaria e la presenza di un collettore nella parte settentrionale del territorio comunale. La tavola *"Ricognizione del sistema di approvvigionamento idrico"*, documenta la presenza della *"Rete dell'acquedotto"*, supportata da quattro *"Pozzi"*, due *"Sorgenti"* e due *"Prese"*. Gli approfondimenti effettuati in fase di redazione del P.G.T. hanno consentito inoltre di identificare cinque serbatoi di accumulo.

L'obiettivo di conservazione della quantità e miglioramento della qualità dei servizi in particolare riguardante le reti infrastrutturali ed i servizi pubblici generali individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, soprattutto dal Piano dei servizi, sono volti a mantenere e riqualificare i servizi rivolti ai cittadini ed ai turisti che gravitano nel territorio limonese.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.R.G. previgente ha dettato rilevanti indirizzi a proposito dell'estensione dei servizi comunali; in particolare per quanto attiene i servizi per l'istruzione, ricreativi, sportivi e i parcheggi.

Nel ventennio trascorso la programmazione prevista dallo strumento urbanistico generale, quasi interamente attuato nelle sue principali previsioni, ha trovato sostanziale realizzazione in conseguenza anche delle elevate capacità finanziarie dell'Ente. La pianificazione generale è stata integrata poi anche da alcune varianti, anche per la programmazione di nuovi servizi (scuola primaria) e dall'approvazione di S.U.A.P. per il miglioramento delle attività ricettive.

L'insieme di queste azioni di trasformazione urbana ha consentito una riqualificazione significativa di brani urbani, con integrazione nel suo tessuto di qualificati nuovi servizi (nuovo municipio e limonaia adiacente, parco e giardino del municipio, museo della "Limonaia del Castell", museo del turismo e nuovo ufficio dei vigili urbani, scuola primaria, parcheggio interrato del lungolago, riqualificazione del lungolago, casa albergo per anziani, percorsi pedonali e ciclopodoni, nuovo depuratore consortile in Comune di Tremosine, ecc...).

Il P.R.G. previgente ha previsto però un'ulteriore ingente estensione quantitativa di aree da destinare a servizi pubblici, non ancora potute acquisire.

Il Piano dei Servizi ha documentato approfonditamente tipologia, distribuzione territoriale, bacino d'utenza, proprietà e caratteristiche quantitative e qualitative di ogni singolo servizio e per ciascuno ha valutato gli elementi di criticità e le carenze esistenti, individuando il fabbisogno di manutenzione e/o integrazione e stimandone sommariamente i relativi costi.

I servizi, riuniti per categorie funzionali ammontano complessivamente a:

servizi esistenti: servizi amministrativi (AM): 1.666 m²; servizi assistenziali: 1.112 m²; servizi culturali (C): 5.253 m²; servizi per l'istruzione (I): 6.204 m²; servizi di trasporto (P): 29.501 m²; servizi religiosi (R):

10.011 m²; reti tecnologiche: 1.799 m²; servizi sanitari (SA): 335 m²; servizi per la sicurezza (SI): 978 m²; servizi sociali (SO): 231 m²; servizi sportivi (SP): 20.994 m²; servizi tecnologici (TE): 4.787 m²; servizi tecnologici (TE): 4.787 m²; servizi per il turismo (TU): 16.306 m²; servizi ricreativi (V): 8.758 m²; verde di arredo urbano (VA): 5.348 m².

Servizi in progetto: servizi di trasporto (P.P): 93 m²; reti tecnologiche (RT.P): 210,83 m²; servizi ricreativi (V.P): 394 m²; servizi religiosi (R.P): 1.635 m².

Per un totale di servizi esistenti pari a m² 113.283 e servizi in progetto m² 3.073 si evidenzia che m² 1.755 sono d'interesse sovra comunale. Pertanto i servizi esistenti disponibili esclusivamente per la comunità locale ammontano a m² 62.589 e quelli in progetto a m² 1.317,83.

La vigente dotazione di servizi, stimata nel Piano dei Servizi, tenuto conto di valutazioni qualitative relative alla loro funzione e reale fruibilità, in rapporto agli abitanti esistenti al 31 dicembre 2016 che ammontano a n. 1.164, assomma a m²/abitante⁵⁴ riferito ai soli servizi esistenti destinati alla fruizione esclusivamente d'ambito comunale.

Per quanto attiene ai servizi infrastrutturali, mentre per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo, per i servizi a rete si è sinteticamente individuata la loro estensione e le loro caratteristiche, sulla base delle informazioni desunte dalle elaborazioni fornite dagli uffici tecnici comunali finalizzate alla redazione del progetto di Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) o, in alcuni casi, fornite dalle rispettive società di gestione.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Servizi pubblici e di uso pubblico.

AZIONE

Tenuto conto della quantità, qualità e articolazione dei servizi già ora disponibili, l'Ente comunale ha espresso la determinazione di **conservare**, nel quinquennio, il **livello di quantità dei servizi**, attualmente offerti ai residenti, ma di migliorarne soprattutto la qualità operando attraverso l'azione diretta dell'Ente comunale e anche attraverso le disposizioni attuative degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano, le disposizioni esecutive contenute nel Piano delle Regole, gli altri interventi edilizi previsti e la programmazione finanziaria dell'Ente (Programma triennale delle opere pubbliche).

L'azione perseguita dall'Ente comunale dovrà inoltre sviluppare l'**individuazione puntuale delle carenze qualitative** dei servizi esistenti, tenuto innanzi tutto conto della necessità prioritaria di garantire il rispetto delle norme vigenti relative a ciascuna tipologia; determinare gli interventi per il loro adeguamento secondo livelli di priorità; determinare le carenze quantitative rispetto alla dotazione di servizi dei diversi quartieri; determinare le esigenze di manutenzione e adeguamento dei servizi infrastrutturali (reti tecnologiche); per la viabilità si rimanda al precedente specifico capitolo.

Dovrà essere assicurata in ogni intervento di trasformazione la quantità di aree necessarie per garantire adeguati servizi ai nuovi insediamenti residenziali, in attuazione della limitata crescita della popolazione prevista (complessivamente circa n. 138 abitanti), e alle nuove attività previste dal Piano, secondo le specifiche indicazioni contenute nelle schede descrittive degli indirizzi, relative a ogni intervento di trasformazione urbanistica previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. Dovrà inoltre essere assicurata in ogni intervento la qualità prevista, per le diverse tipologie dei servizi programmati, desumibile dal Piano dei Servizi.

L'Ente comunale concentrerà la propria attenzione al **miglioramento dell'articolazione dei servizi** e al superamento delle limitate carenze qualitative riscontrate, conseguendo così una maggiore sicurezza nella fruizione e un miglior utilizzo dei servizi da parte della cittadinanza e degli ospiti, sia mediante un processo di razionalizzazione e riorganizzazione della rete complessiva; sia di miglioramento della qualità delle strutture che ospitano i servizi stessi, a partire dalle strutture definite "strategiche" e da quelle primarie per la funzionalità del comune (scuola dell'infanzia e asilo nido, parcheggi, ecc...).

Per quanto attiene agli aspetti energetici dei servizi prioritaria è ritenuta l'azione di messa in efficienza del patrimonio edilizio pubblico e incremento della produzione di energia da fonti rinnovabili, per gli utilizzi pubblici.

L'Ente comunale dovrà infine procedere anche alla realizzazione dei **nuovi servizi programmati**, nel rispetto degli indirizzi di qualità complessiva enunciati.

I principali nuovi servizi previsti sono riassumibili nelle seguenti opere, finanziate in parte con risorse pubbliche comunali e in parte a cura di privati: la nuova scuola dell'infanzia e asilo nido; un nuovo parcheggio; l'ampliamento della passeggiata a lago in via Garbera; la realizzazione di un edificio per il culto di Mons. Comboni; il nuovo serbatoio dell'acquedotto in loc. Limonaie.

Le risorse economiche per detti interventi dovranno essere reperite attraverso il contributo di costruzione prodotto dagli interventi edilizi, l'acquisizione gratuita delle aree o la loro monetizzazione, in conseguenza dell'attivazione dei piani attuativi per la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione individuati nel Documento di Piano, dell'attivazione dei piani attuativi previsti dal Piano delle Regole e degli strumenti di programmazione negoziata, proposti nell'ambito delle aree già trasformate; da cessioni di aree e patrimonio pubblico non più strategico per l'amministrazione; oppure mediante interventi eseguiti direttamente da soggetti privati per proprie finalità (vedi tabella sintetica di stima allegata al Piano dei Servizi).

Considerata la quantità e qualità dell'offerta di servizi a oggi conseguita per la comunità locale, come riscontrato con la ricordata analisi compiuta nel Piano dei Servizi, richiamati i principi generali assunti di **sostenibilità complessiva delle previsioni di Piano**, l'Ente comunale ritiene pertanto indirizzo prioritario il consolidamento della rete dei servizi realizzati, migliorandone soprattutto la funzionalità e la qualità, rispetto a un'ulteriore espansione quantitativa, per la quale le risorse di bilancio attivabili potrebbero poi non sostenere la gestione corrente e la manutenzione futura, con conseguente possibile progressiva dequalificazione dell'intero sistema di rete.

Per tali considerazioni l'Ente comunale ha ritenuto di non confermare la previsione di parte dei servizi, non ancora realizzati, programmati nel P.R.G. previgente.

3.2.4. SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.):

gestione informatizzata e accessibilità “on line” del P.G.T.

DESCRIZIONE

La quantità e complessità degli elaborati che costituiscono nell'insieme il P.G.T. (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole e allegati: Valutazione Ambientale Strategica, Piano del Paesaggio, Studio geologico, Studio del reticolo idrico, Zonizzazione acustica, Studio agronomico) e le esigenze di monitoraggio della sua attuazione, hanno convinto l'Ente comunale della necessità di migliorare la gestione informatizzata degli elaborati e dei procedimenti, ciò allo scopo di consentirne un'agevole consultazione agli uffici comunali preposti.

L'accessibilità alle informazioni da parte della cittadinanza è stata ugualmente ritenuta indispensabile per un'efficace attuazione dello strumento urbanistico.

Tale processo, anche avvalendosi della documentazione raccolta e organizzata per la redazione del P.G.T., consentirà di avviare la realizzazione di un organico sistema informativo territoriale (S.I.T.), per un più efficace controllo e programmazione del territorio e una più incisiva azione amministrativa.

DESTINAZIONE PRINCIPALE DEL PROCEDIMENTO

Uffici comunali, cittadinanza, altri Enti pubblici.

AZIONE

L'Ente comunale intende provvedere a impostare un procedimento costante di aggiornamento sia della cartografia di base, progressivamente aggiornata mediante l'inserimento grafico delle principali modificazioni avvenute sul territorio, nel rispetto delle recenti disposizioni regionali (Integrazione Legge regionale n. 12/2005), che delle informazioni raccolte e contenute negli elaborati di pianificazione generale, in particolare nel Piano dei Servizi, di tale processo, in parte avviato, si può trovare riscontro già negli elaborati di Piano.

L'accessibilità informatica consentirà di ridurre l'uso dei supporti cartacei all'interno degli uffici e rendere più sicuro e coordinato il controllo degli atti e dei procedimenti.

Le informazioni raccolte per il Piano dei Servizi costituiscono la base per la costruzione di un “data base” per la gestione del patrimonio comunale e l'organizzazione delle manutenzioni periodiche degli immobili.

La costruzione del modello per l'accessibilità “on line” delle informazioni, raccolte e organizzate durante il processo di pianificazione, consentirà una più agevole fruizione degli elaborati agli utenti, una possibilità di diretta esplorazione del patrimonio conoscitivo raccolto, un miglior rispetto normativo nella redazione dei progetti e conseguentemente una maggiore velocità nella loro approvazione, una riduzione sensibile nella necessità di accesso agli uffici per la raccolta di informazioni prodromiche all'avvio dei procedimenti.

3.3.1 LE ATTIVITA':

attività artigianali, attività terziarie e commerciali, attività agricole

(ob. ST3.9)

DESCRIZIONE

Nel comune di Limone sul Garda l'attività turistico-ricettiva è la principale realtà economica del luogo; le altre attività presenti si sono sviluppate prevalentemente a supporto di questa.

Dall'indagine compiuta si sono rilevate limitate attività produttive, prevalentemente di tipo artigianale, per larga parte diffuse sul territorio, tra queste si segnala la presenza di attività collegate all'edilizia e alla manutenzione delle strutture ricettive.

Le attività terziarie e commerciali sono prevalentemente organizzate lungo la S.S. 45 bis "Gardesana occidentale" e nel centro storico, le principali medie strutture di vendita in aggregati d'interesse sovra locale, gli esercizi di vicinato prevalentemente nel centro storico.

Nell'aggregato urbano non si è rilevata la presenza di attività produttive o terziarie, insediate in modo disorganico o conflittuale con la residenza circostante, sia dal punto di vista delle emissioni che del traffico indotto, di cui favorire la delocalizzazione.

Le attività di commercio di vicinato e di ristoro costituiscono fattore complementare dell'attività turistico-ricettiva, particolarmente in corrispondenza del centro storico.

L'attività agricola nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale e poche sono le aziende ancora attive in agricoltura (prevalentemente con produzioni di tipo olivicolo e d'allevamento); tuttavia la funzione di presidio e tutela ambientale e paesaggistica del territorio svolta dall'attività di coltura è da ritenere insostituibile.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P. supporta lo sviluppo e la qualificazione delle attività artigianali, terziarie e commerciali ed agricole.

L'obiettivo di conservazione, consolidamento e sostegno delle attività individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, sono volte a garantire e qualificare ulteriormente il sistema esistente di attività a supporto della popolazione e dei turisti che gravitano nel territorio comunale, garantendo al contempo la continuità di impiego dei cittadini.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche delle aziende presenti sul territorio, descritte in particolare sulla tavola 5 – Uso del suolo, realizzata in scala 1:5.000.

Dall'indagine condotta non sono emerse particolari criticità nel settore, oltre a limitate richieste di riorganizzazione funzionale o miglioramento delle attività già insediate, ritenute compatibili con le previsioni del Piano delle Regole.

Il centro storico di Limone sul Garda è uno spazio di memoria dell'identità antica del luogo, ma anche un polo, idoneo a realizzare attrazione e costituire elemento necessario di rinnovata e riconoscibile centralità urbana; nel centro numerose sono le attività commerciali di vicinato e gli esercizi di ristoro; la loro conservazione costituisce fattore importante per la tutela e la valorizzazione del contesto antico e la promozione turistica del comune.

Gli elaborati grafici descrittivi dell'uso del suolo, allegati al Documento di Piano, documentano quantità, destinazione d'uso e qualità dei complessi edilizi esistenti ad uso produttivo, terziario-commerciale e agricolo.

L'indagine ha consentito di rilevare che sono inesistenti gli immobili che conservano un utilizzo agricolo di

tipo produttivo, limitata peraltro è anche la presenza di fabbricati con destinazioni d'uso diverse da quella agricola; pochissimi sono invece i fabbricati dismessi o diroccati.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività produttive, attività terziarie e commerciali, attività agricole.

AZIONE

Il P.G.T., allo scopo di assicurare sostegno alle attività produttive e alle principali attività commerciali esistenti consolidandone la presenza, ne ha attentamente valutato le istanze emerse, recependole sempre, ove possibile, nel Piano delle Regole, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro e servizi per i residenti.

Le attività di commercio di vicinato e di ristoro costituiscono fattore indispensabile al rafforzamento del processo di valorizzazione del centro storico, l'azione di Piano pertanto dovrà favorire, oltre alla tutela morfologica dell'abitato antico, lo sviluppo di dette attività e la loro riqualificazione, allo scopo di aggregare un significativo comparto commerciale fruibile, oltre che per l'acquisto anche per lo svago, e che continui a costituire un'offerta appetibile per la località turistica.

La qualità dell'arredo urbano è fattore concorrente per uno sviluppo favorevole del processo.

Con tali finalità l'Ente comunale potrà promuovere la realizzazione di un Distretto intercomunale diffuso del commercio (D.I.D.), in un'azione concertata di partenariato con imprese private del commercio e dei pubblici esercizi, che operano nel centro storico e nelle sue adiacenze.

Gli indirizzi di tutela perseguiti dal P.G.T. non possono prescindere dalla conservazione delle attività agricole esistenti e da un'azione di sostegno a detta attività produttiva; la promozione dei prodotti oleari, è infatti indirizzo fondamentale, perseguito dal Piano, per garantire efficacia alla nozione più generale di tutela prefissa.

3.3.2 LE ATTIVITA':
attività turistico-ricettive
 (ob. ST3.8)

DESCRIZIONE

Nel comune di Limone sul Garda l'attività turistica è la principale realtà economica del luogo; le altre attività presenti, a eccezione dell'agricoltura, si sono sviluppate prevalentemente a supporto di questa.

Dall'indagine compiuta si sono rilevate diffuse e molteplici tipologie di attività ricettive; la presenza delle aziende di tipo alberghiero è prevalente per capacità ricettiva e qualità (53 complessi); meno rilevanti sono invece le attività ricettive di tipo non alberghiero, specialmente "case e appartamenti per vacanze", "foresterie lombarde" ed altri esercizi assimilabili a questi; solo due sono invece le aziende ricettive all'aria aperta, prevalentemente concentrate presso la costa lacustre, queste attività presentano criticità funzionali e paesaggistiche.

Nelle attività ricettive alberghiere si concentra la maggior parte della capacità ricettiva di Limone sul Garda.

Del tutto assente è la presenza di "seconde case", e il P.G.T. conferma il consolidato rifiuto locale a tale tipologia di edificazioni.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P. sostiene lo sviluppo e la qualificazione delle attività turistico-ricettive.

L'obiettivo di conservazione, consolidamento e sostegno delle attività turistico-ricettive individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, sono volte a garantire e qualificare ulteriormente il sistema ricettivo a servizio dei turisti che gravitano nel territorio comunale e della popolazione che vi trova impiego.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto un'analisi accurata di tutte le attività ricettive presenti, identificando le attività a carattere imprenditoriale, da quelle d'integrazione del reddito delle famiglie.

Il P.G.T. ha condotto una valutazione più approfondita della consistenza e delle principali caratteristiche delle aziende ricettive alberghiere presenti sul territorio, descritte nell'allegato "*Indagine strutture ricettiva*" al piano delle Regole, considerata la loro evidente rilevanza territoriale.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Attività turistico-ricettive.

AZIONE

Il P.G.T., allo scopo di assicurare sostegno alle attività ricettive, alberghiere e di tipo non alberghiero, consolidandone la presenza, ne ha attentamente valutato le istanze emerse, recependole, ove possibile e non in contrasto con prioritarie valenze territoriali, nel Piano delle Regole, allo scopo di garantire sul territorio il permanere di una equilibrata offerta di servizi per gli ospiti e di lavoro per i residenti.

Le risultanze emerse dall'indagine sulle attività ricettive hanno condotto invece, da una parte a recepire, nel Piano delle Regole, le sole istanze necessarie al funzionamento delle attività, con norme specifiche per ciascuna, dall'altra a rinviare interventi di radicale riqualificazione dei complessi a progettazioni motivate e approfondite, considerata l'indeterminatezza prevalente delle indicazioni progettuali avanzate.

L'Ente comunale intende consentire interventi di sostanziale riorganizzazione delle attività ricettive aperta, considerata la costante esigenza di miglioramento espressa, avvalendosi di procedimenti attuativi specifici (Sportello Unico per le Attività Produttive) e confermando le finalità di seguito indicate:

a - - compatibilità con lo strumenti di pianificazione sovra-comunale:

valutazione della compatibilità degli interventi proposti con le prescrizioni degli strumenti di pianificazione sovra-comunale: Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale Parco "Alto Garda Bresciano";

b - compatibilità con lo strumento di pianificazione comunale:

i progetti dovranno rispettare gli indirizzi urbanistici generali contenuti nel P.G.T.. vigente, al fine della verifica generale di compatibilità territoriale ed urbanistica, in particolare di salvaguardia delle aree non urbanizzate e di compatibilità con la destinazione urbanistica delle aree circostanti l'intervento; sarà infatti preferibile occupare quelle aree che si configurano quale completamento del tessuto urbano esistente al fine di definire una forma organizzata e compatta del territorio edificato;

c - compatibilità con i condizionamenti ambientali:

i progetti dovranno essere esaminati alla luce della compatibilità con l'assetto geologico, idrogeologico, idraulico, sismico, acustico, del traffico, ecc.;

d - compatibilità con i vincoli sovraordinati, ed in particolare con la tutela paesaggistica:

i progetti dovranno essere analizzati valutando la presenza sul territorio di vincoli sovraordinati e dovrà quindi essere valutata la compatibilità tra i vincoli stessi e le scelte progettuali.

L'eventuale insediamento di nuove attività dovrà tenere in particolare considerazione la compatibilità con la tutela paesaggistica dei luoghi; potrà inoltre essere richiesta la disponibilità ad opere di mitigazione ambientale o compensazione relative anche ad immobili preesistenti;

e - disponibilità dei servizi pubblici:

la valutazione dei progetti dovrà analizzare lo stato attuale della dotazione degli standard primari e secondari principali, in particolare della viabilità e dei servizi tecnologici; se i servizi pubblici, presenti nella zona dell'intervento, risultassero eventualmente mancanti o carenti, sarà necessario integrarli in particolare per sopperire al carico urbanistico indotto dal nuovo intervento;

f - tematica energetica:

considerata la sensibilità dell'Amministrazione comunale verso le tematiche ambientali, priorità verrà data agli interventi che favoriscano il risparmio energetico;

g - interventi consentiti ad attività esistenti:

gli interventi saranno consentiti ad attività turistico-ricettive, esistenti, con finalità di loro integrazione e miglioramento funzionale, con esclusione pertanto di nuovi insediamenti e comunque di occupazione di suolo non urbanizzato, in particolare per le attività turistico-ricettive devono essere perseguite le seguenti finalità:

- integrazione e riqualificazione dei servizi,
- riorganizzazione e/o limitata integrazione della capacità ricettiva alla condizione che non comporti riduzione della qualità dell'offerta ed in particolare dei servizi alberghieri e dei parcheggi pertinenziali;
- riorganizzazione funzionale delle aree, con particolare attenzione alla sicurezza idrogeologica, ai valori qualitativi dell'offerta da garantire agli ospiti;
- dotazione di parcheggi privati in ragione di almeno un posto auto per ogni alloggio, oltre a parcheggi per gli ospiti, il gestore e il personale impiegato.

**3.4 LA RESIDENZA:
la crescita residenziale**
(ob. ST4.1, ST4.2, ST3.2)

DESCRIZIONE

A Limone sul Garda la residenza è distribuita tra il centro antico, quartieri recenti a ridotta densità abitativa ed edificazioni sparse.

L'espansione moderna si è sviluppata prevalentemente a meridione del centro antico, a monte della S.S n. 45 bis e nelle aree limitrofe al torrente S. Giovanni.

Rilevante è stata l'espansione residenziale conseguente alle scelte di pianificazione compiute nel passato (periodo di validità del Piano di Fabbricazione, antecedente il previgente P.R.G.), come documentano l'estensione delle aree interessate da fabbricati di recente edificazione.

COERENZA ESTERNA con il P.T.C.P. - revisione 2014

Per quanto riguarda la pianificazione provinciale, il P.T.C.P. sostiene lo sviluppo residenziale in relazione alla crescita della popolazione ed in coerenza con le caratteristiche territoriali e paesaggistiche peculiari dei luoghi.

L'obiettivo di crescita residenziale, rivolto ai soli cittadini limonesi, individuato dal P.G.T. non si pone quindi in contrasto con gli indirizzi della pianificazione provinciale, in quanto le azioni individuate dalla pianificazione locale, sono volte a garantire un sistema residenziale che soddisfi la domanda interna di nuove abitazioni.

COERENZA INTERNA con il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

Il P.G.T. ha condotto una valutazione approfondita della localizzazione, della consistenza e delle principali caratteristiche dei fabbricati a uso residenziale presenti sul territorio, descritte in particolare sulle tavole – Uso del suolo, realizzata in scala 1:5.000.

Nel decennio trascorso Limone sul Garda ha sviluppato una limitata crescita di abitanti, come documentato nell'analisi demografica contenuta nella "*Relazione*" allegata al Documento di Piano. Tale crescita è attribuibile, più che al saldo naturale, principalmente al saldo migratorio. La comunità dunque sembra mantenere una sufficiente capacità di attrazione, probabilmente sia per la qualità del territorio che per l'affezione dei limonesi emigrati nei territori contermini e desiderosi di ritornare nel luogo d'origine delle famiglie.

L'Ente comunale, considerata comunque la crescita rilevata, ha ritenuto tuttavia di consentire una limitatissima offerta di nuovi alloggi, da destinare esclusivamente all'uso residenziale continuativo, per assicurare un ragionevole equilibrio alla comunità, considerati sia i ceti sociali presenti, che le diverse classi di età.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale.

AZIONE

Il P.G.T., assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della comunità, ha previsto un'azione finalizzata all'incremento dell'offerta residenziale esclusivamente finalizzata a far fronte alle documentate esigenze delle famiglie residenti o alle richieste di limonesi emigrati di far ritorno al luogo d'origine, incremento assicurato prevalentemente mediante il completamento del tessuto urbano e il miglioramento degli immobili esistenti; la nuova residenza programmata comporta pertanto un limitato consumo di suolo agricolo (n. 4 5 ambiti di trasformazione per un totale presunto di n. 68 abitanti, ora ridotti a 3 ambiti di trasformazione a seguito del D.M. 3 dicembre 2013 di apposizione del vincolo di tutela storico-culturale sulla chiesa di S.Pietro in oliveto e aree contermini, per un totale di n. 61

abitanti).

L'offerta complessiva per interventi residenziali, sia di nuova previsione, che di conferma della programmazione del P.R.G. previgente, comporta una crescita nel quinquennio stimata complessivamente in n. 138 abitanti (vedi tabelle precedenti)

La scelta è pienamente in sintonia con gli indirizzi assunti relativamente alla dotazione di servizi, volta a contenere la quantità delle nuove opere di urbanizzazione da realizzare, a favore della progressiva riqualificazione del ricco patrimonio dei servizi pubblici esistente e di un suo più efficiente e assiduo utilizzo.

Il perdurare della difficile attuale congiuntura economica potrebbe scoraggiare l'attuazione, in tutto o in parte, degli interventi programmati e conseguentemente ridurre la possibilità di realizzazione dei nuovi alloggi, potenzialmente necessari a seguito del confermarsi della pressione demografica verificatosi nel decennio trascorso. La conseguente rarefazione dell'offerta provocherà presumibilmente una crescita dei valori sul mercato immobiliare locale e pertanto una possibile rivalutazione dell'economicità della trasformazione delle aree.

L'Ente comunale dovrà pertanto attentamente e costantemente monitorare la situazione economica delle famiglie allo scopo di poter valutare tempestivamente la possibilità d'interventi correttivi, utili a ripristinare il corretto andamento economico e far fronte al fabbisogno di residenza programmato e ritenuto ottimale per assicurare alla comunità l'equilibrato sviluppo richiesto.

3.5. GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

(ob. ST4.1, ST4.2, ST4.5, ST3.2)

3.5.1. INDIRIZZI GENERALI

La scelta degli ambiti di trasformazione urbana, per rispondere all'attuale domanda, endogena ed esogena, di residenza e di nuovi spazi per le attività ricettive, e per il miglioramento dei servizi pubblici, è stata condotta considerando il consumo di suolo come sottrazione di risorse, difficilmente rinnovabili, alla comunità locale.

Pertanto la scelta delle localizzazioni, di cui si è verificata la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e i condizionamenti sovra comunali, anche con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, è stata svolta innanzitutto tenendo conto dei vincoli territoriali generali emersi dall'analisi di coerenza esterna con il P.T.C.P. e di coerenza interna con il quadro conoscitivo elaborato, poi con le esigenze di risoluzione delle criticità riscontrate nell'assetto urbano e dei servizi erogati.

Detto indirizzo fondamentale ha pertanto subordinato le trasformazioni consentite, oltre alla verificata compatibilità territoriale, alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto urbano e di qualità dei servizi e pertanto impone una partecipazione compensativa dei soggetti privati con azioni di mitigazione/compensazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano, di integrazione dei servizi collettivi, interventi tutti che sono stati rapportati alla qualità e quantità delle aree da trasformare concesse.

3.5.2. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

La scelta degli ambiti di trasformazione, per rispondere alla prevista domanda di residenza, trova collocazione prevalentemente a completamento del tessuto urbano.

A sud, nei pressi del confine con Tremosine, erano state previste due aree di espansione a destinazione esclusivamente residenziale, allo scopo di far fronte a verificate esigenze famigliari (A.d.T. n. 1 e A.d.T. n. 2), poi annullate a seguito delle sopravvenute prescrizioni regionali e provinciali.

Cinque aree di completamento del tessuto residenziale sono state individuate a meridione, nei pressi di via Einaudi (A.d.T. n. 3 – in corso di attuazione, A.d.T. n. 4, A.d.T. n. 5.0 – in corso di attuazione e A.d.T. n. 5.1 - annullato a seguito del D.M. 3 dicembre 2013 di apposizione del vincolo di tutela storico-culturale sulla chiesa di S.Pietro in Oliveto e aree contermini), con previsioni residenziali per assicurare disponibilità di alloggi esclusivamente di "prima casa"; L' A.d.T. n. 4, conferma in parte previsioni del previgente P.R.G.. L'A.d.T. n. 6 integra il tessuto residenziale esistente con una limitata edificazione residenziale sempre per alloggi esclusivamente di "prima casa";

Il recupero del centro storico ha consentito, nel decennio trascorso, una limitata integrazione dell'offerta residenziale, considerati i costi da sostenere e le difficoltà operative incontrate. Per favorire il processo di recupero l'Ente comunale ha, nel Piano delle Regole, in parte semplificato le procedure d'intervento, pur mantenendo una rigorosa normativa di tutela, come documenta l'approfondita elaborazione contenuta nel Piano delle Regole.

3.5.3. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONSENTITI

Gli ambiti di nuova trasformazione urbanistica sono stati localizzati sulla tavola 12.3 – Sintesi urbanizzazione - progetto, realizzata in scala 1:5.000.

Per ogni singolo ambito è prodotta di seguito un'apposita scheda, preceduta da una tabella riassuntiva sintetica, in cui sono contenuti: un estratto del rilievo aerofotogrammetrico e della cartografia catastale, l'ortofotografia, l'elenco dei mappali interessati, le superfici catastali e reali stimate, i principali condizionamenti ambientali; i vincoli presenti, le previsioni di contesto e gli indirizzi progettuali. Nella scheda relativa sono descritte inoltre le disposizioni normative prescritte le destinazioni d'uso consentite, le quantità edificabili ammesse, le modalità attuative e le specifiche disposizioni esecutive prescritte. Nell'elaborato grafico "*Indirizzi progettuali*" eventualmente allegato, sono indicate le principali modalità

previste per l'organizzazione della viabilità, l'organizzazione dei servizi ritenuti necessari e la compensazione/mitigazione paesaggistica necessaria.

3.5.4. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

La progettazione urbanistica ed edilizia contenuta negli strumenti di pianificazione esecutiva, attuativi degli interventi di trasformazione del suolo di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato preliminarmente la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali, deve risultare coerente con i condizionamenti territoriali emersi, e con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale e con le indicazioni del progetto di Rete Ecologica Comunale, dettagliatamente descritti negli elaborati del Documento di Piano e dei suoi allegati e identificati per specifici indirizzi e obiettivi ai precedenti capitoli del presente documento.

Gli strumenti attuativi per la realizzazione degli interventi edilizi consentiti nei singoli ambiti di trasformazione, piani attuativi e o strumenti di programmazione integrata e negoziata, dovranno pertanto essere redatti nel **rispetto delle disposizioni contenute nella "Parte 1° - Disposizioni generali" delle Norme di Attuazione allegate al Piano delle Regole.**

La capacità edificatoria consentibile è indicata, per ciascun ambito di trasformazione, nella scheda relativa; la sua realizzazione è subordinata ai risultati delle analisi locali di compatibilità con il contesto e della qualità progettuale proposta.

Le allegate tavole degli "*Indirizzi progettuali*", relative ad alcuni ambiti di trasformazione, costituiscono indicazioni preliminari dell'impianto urbanistico, dell'organizzazione della viabilità e dei servizi e delle tipologie costruttive che l'Ente comunale propone come ottimali in quel contesto specifico; nella definizione del piano attuativo l'impianto urbanistico, l'organizzazione della viabilità e dei servizi e le tipologie costruttive dell'ambito potranno essere modificati e migliorati, in seguito agli indispensabili approfondimenti progettuali che la fase esecutiva comporta..

Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione, o la realizzazione di opere di urbanizzazione a suo parziale scomputo, gli interventi di trasformazione edilizia del suolo devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuna tipologia nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Le trasformazioni consentite sono subordinate inoltre alla risoluzione di specifiche tematiche di riassetto territoriale e di qualità dei servizi, che impone una partecipazione compensativa degli operatori, con interventi di compensazione/mitigazione ambientale, di miglioramento del tessuto urbano e d'integrazione dei servizi collettivi, interventi che vengono rapportati alla quantità e qualità delle aree da trasformare concessa e all'effettiva quantificazione dell'edificazione realizzabile.

Le trasformazioni consentite sono distinte in: interventi di trasformazione del territorio già previsti dal P.R.G. e interventi di trasformazione del territorio agricolo che comporta un reale nuovo consumo di suolo. La partecipazione compensativa dei soggetti privati è stata rapportata all'entità e alla qualità del territorio interessato, tenuto conto dei seguenti elementi condizionanti e comunque del rispetto dell'art. 16, comma 4. *d-ter*), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni:

principali:

- consumo diretto di suolo, con conseguente sua sottrazione all'uso agricolo,
- estensione della superficie interessata dalla trasformazione urbanistica,
- quantità dell'edificazione realizzabile,
- localizzazione territoriale dell'ambito interessato dalla trasformazione,
- valore immobiliare delle destinazioni d'uso previste e consentite;

complementari:

- presenza di limitazioni all'edificazione in conseguenza di condizionamenti ambientali,
- pregio paesaggistico dei luoghi interessati dalla trasformazione,
- preesistente fruibilità delle opere di urbanizzazione presenti nell'ambito o al suo intorno,

- incremento delle misure di compensazione e/o mitigazione paesaggistica già previste per i diversi ambiti.

La sopra citata partecipazione compensativa degli operatori, esattamente identificata nelle seguenti disposizioni attuative relative a ciascun ambito di trasformazione, ha carattere prescrittivo e dovrà pertanto trovare attuazione secondo le modalità specificate nel piano attuativo di ciascun ambito.

3.6. GLI STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE INTEGRATA E NEGOZIATA

Gli obiettivi generali, individuati dal Documento di Piano costituiscono indirizzi imprescindibili per l'attivazione degli strumenti di programmazione integrata e negoziata, previsti dal Titolo VI, Capo I - Programmi Integrati d'Intervento e dal Titolo VI, Capo II - art. 97 - Sportello Unico per le Attività Produttive, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, che l'Ente comunale riterrà opportuno in futuro attivare, per propria iniziativa o a seguito di proposte pervenute da soggetti privati.

Dette procedure, a carattere speciale, devono evidentemente risultare coerenti con i condizionamenti territoriali emersi, con gli obiettivi strategici delineati dall'Ente comunale e nel Documento di Piano dettagliatamente descritti, di cui il processo di Valutazione Ambientale Strategica ha verificato la sostenibilità e compatibilità con le condizioni del territorio e le previsioni e condizionamenti sovra comunali.

Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure, devono sempre garantire la disponibilità di servizi pubblici nelle quantità e secondo la qualità delineata per ciascuno nel Piano dei Servizi. I proventi dell'eventuale monetizzazione delle aree sopra citate devono essere destinati all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi pubblici, ritenuti necessari nel Piano dei Servizi e secondo le priorità nello stesso indicate.

Gli interventi di programmazione negoziata attivati, avvalendosi di dette procedure speciali, devono in ogni caso prevedere l'attivazione di una partecipazione compensativa al miglioramento dei servizi collettivi rapportata alla qualità delle aree da trasformare o rapportata alla risoluzione di specifiche tematiche ambientali o di servizi comuni. Detta partecipazione sarà successivamente determinata dall'Ente comunale, con specifico atto, avvalendosi degli indirizzi stabiliti per le azioni di trasformazione edilizia del suolo (ambiti di trasformazione) di seguito illustrate.

4. MONITORAGGIO

La valutazione degli impatti e delle modificazioni dell'ambiente, generate dagli interventi antropici, previste dal Documento di Piano e dalle sue strategie in merito alle "criticità" presenti sul territorio, è affidata al controllo dell'andamento nel tempo di indicatori individuati come rappresentativi della sostenibilità ambientale ed espressamente individuati nel preliminare procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

Della maggior parte dei parametri individuati non si dispone di un termine quantitativo di raffronto, che consenta quindi la valutazione numerica "prima" e "dopo"; ciò nonostante, si ritiene utile fornire un elenco di tutti i fenomeni che necessitano di un controllo in itinere e di cui si propone il monitoraggio.

Si sottolinea inoltre che in certi casi gli obiettivi generali del Documento di Piano sono risultati in parziale contrasto con alcuni obiettivi di protezione ambientale. Il monitoraggio quindi in questi casi sarà teso al controllo del "limite del danno", piuttosto che alla verifica di un miglioramento nelle specifiche tematiche. L'opportunità di trasformazione di aree per la realizzazione di nuove zone di espansione residenziale, per esempio, è in contrasto con il principio di contenimento dell'uso del suolo e di tutti quei parametri che subiscono pressioni a causa dell'intervento antropico (incremento dei consumi energetici ed idrici, delle emissioni in atmosfera, della produzione dei rifiuti).

Nello stesso tempo è possibile però prevedere una serie di azioni che consentano di contenere queste pressioni e diminuirne gli effetti negativi: per esempio la richiesta di interventi di mitigazione può ridurre l'impatto in zone ambientalmente o paesaggisticamente sensibili e l'imposizione di misure compensative può contribuire a risolvere criticità presenti all'interno del territorio comunale che in altri modi non potrebbero risolversi.

In ogni caso, l'obiettivo deve portare a una serie di azioni positive che siano in grado di equilibrare le inevitabili alterazioni ambientali, e al termine possano dare un bilancio complessivo positivo anche per l'ambiente.

MISURE PREVISTE IN MERITO AL MONITORAGGIO.

(previste in seguito al recepimento del "parere motivato e della dichiarazione di sintesi" del 11/08/2017 e le "parere motivato finale" del 09/03/2018)

Per quanto riguarda il monitoraggio di processo si prevede la realizzazione di un report, da pubblicare sul sito del Comune con cadenza annuale, a partire dalla data di approvazione della Variante, che descriva l'andamento delle aree di trasformazione previste: quali sono oggetto di pianificazione attuativa, quali sono in fase di realizzazione e quali possono essere considerate concluse o esaurite.

Come set di indicatori di base si propone di descrivere nel Report i seguenti parametri metrici:

INDICATORI BASE		2017	2018	2019	2020	2021
estensione complessiva di suolo urbanizzato	ha					
lunghezza della rete di fruizione ciclo-pedonale del territorio	m					
dotazione di verde pubblico	ha					
dotazione di parcheggi	stalli n..					
estensione e stato di efficienza delle reti: fognatura e acquedotto	m					
autorizzazioni degli scarichi a lago	n.					
analisi sulla balneabilità del lago di Garda	- -					
Stadio di avanzamento della realizzazione della Rete Ecologica **	n. interventi					

** indicatore aggiunto in seguito all'accoglimento del Parere della Provincia di Brescia (n.362/2018 del 31/01/2018)

Gli indicatori per il monitoraggio vengono in generale stabiliti in base alle correlazioni tra i dati ambientali e gli obiettivi/azioni del Piano.

Tuttavia, solo raramente esistono legami forti di tipo causa-effetto tra le azioni di trasformazione e i parametri che hanno mostrato maggiore criticità nel quadro ambientale. In altre parole, non pare verosimile che le azioni proposte vadano a mutare sensibilmente i valori di stato di alcun parametro delle matrici ambientali, su scala comunale, rispetto al quadro evolutivo attuale.

Tutto ciò premesso, pare necessario che i report annuali si concentrino, per quanto riguarda i monitoraggi di risultato, sulle situazioni di criticità ambientale – seppur limitate - descritte nell'ambito del Rapporto, benché non correlate direttamente con le azioni della variante in oggetto.

In riferimento ai consumi: acqua, elettricità e combustibili per riscaldamento, si sottolinea la necessità monitorarne la variazione nel tempo, anche in riferimento alle previsioni di Piano; i dati inerenti i consumi sono infatti un interessante indicatore per le politiche ambientali (risparmio energetico) e in riferimento ai livelli di emissioni inquinanti, sia civili che connessi ad altre attività.

ACQUA						
indicatore		2017	2018	2019	2020	2021
Consumo idrico pro-capite	m ³ /ab anno					
Consumo idrico per tipologia d'utenza	m ³ /anno e %					
Perdite nelle reti	%					
Copertura servizio acquedotto	%					
Copertura servizio fognario	%					
Scarichi autorizzati	n.					
ELETTRICITÀ						
indicatore		2017	2018	2019	2020	2021
Consumi elettricità pro-capite	kWh/ab					
Consumo elettricità per tipologia d'utenza	kWh					
Consumo elettricità a carico dell'Amministrazione comunale	kWh					
COMBUSTIBILI PER RISCALDAMENTO						
indicatore		2017	2018	2019	2020	2021
Consumi pro-capite	m ³					
Consumo per tipologia d'utenza	m ³					

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

INDIVIDUAZIONE

DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Integrate a seguito Variante generale 2018



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA PREONE nord

INQUADRAMENTO

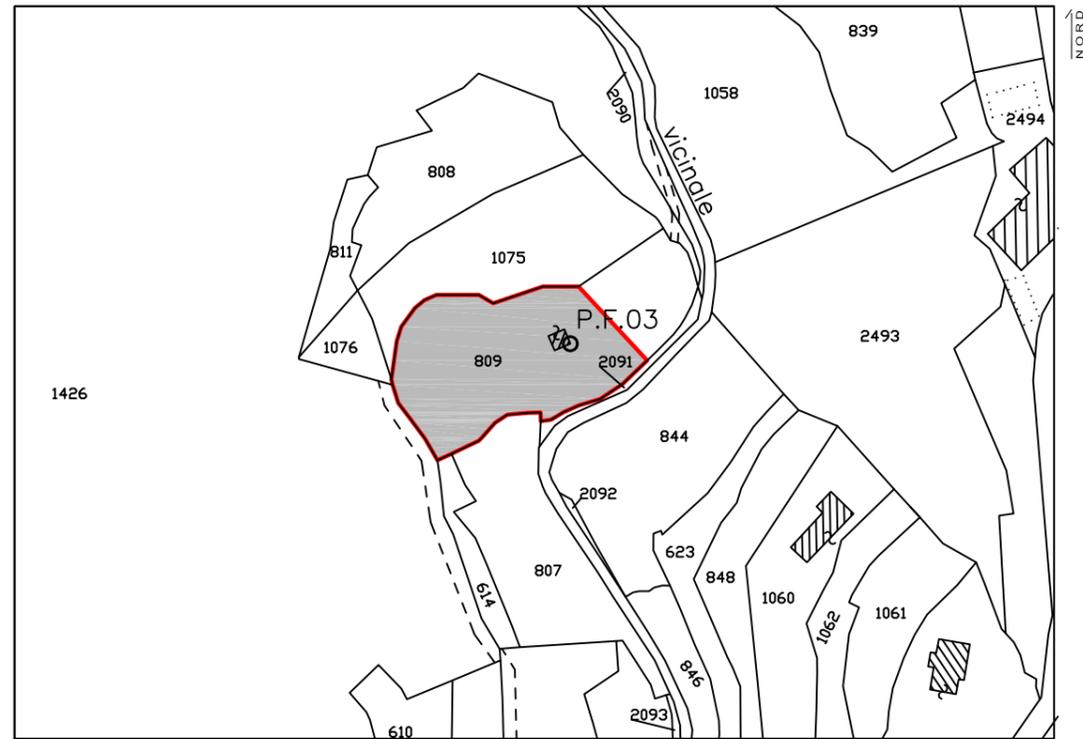
AdT

1

ELIMINATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI PARCO, PROVINCIA E REGIONE (anno 2012)

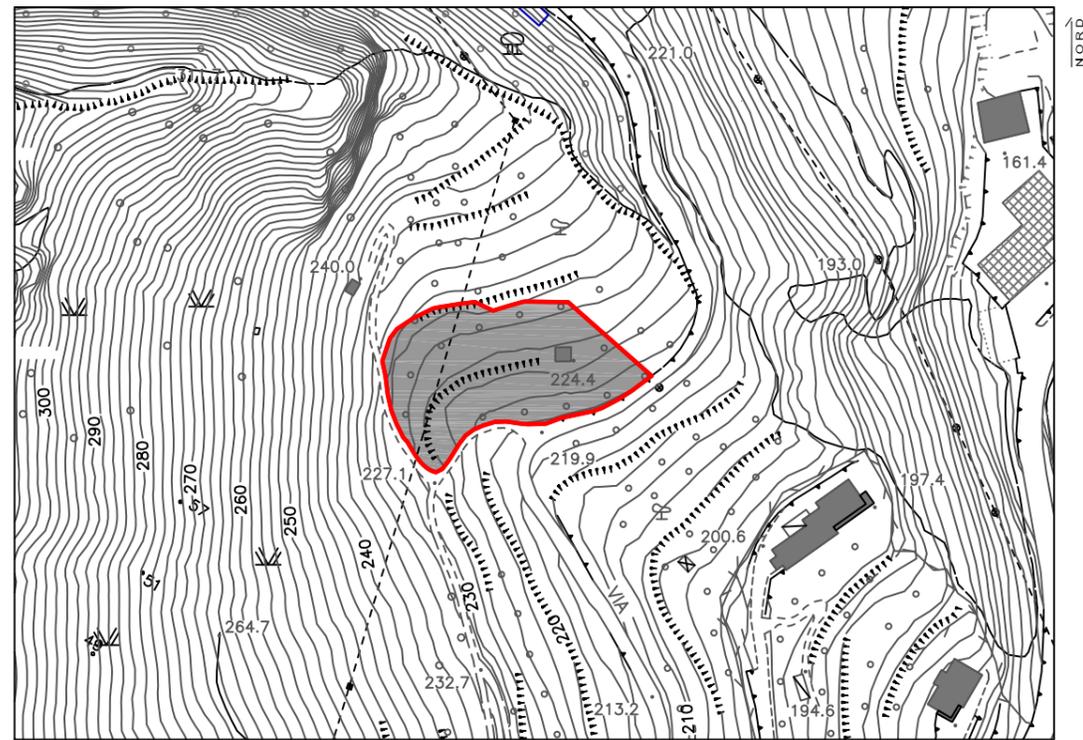
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali:	809 parte
Superficie catastale:	2.268,00 mq
Superficie ambito:	2.250,00 mq
Classi di fattibilità geologica:	classe 3 e 4b
Classi di sensibilità paesaggistica:	molto alta
Classi acustiche:	classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 18

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000



Immagine aerea 2007

scala 1:2000

LEGENDA

 ambito di trasformazione



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO CROCETTE VIA EINAUDI

AdT 3

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 2622; 2620; 2624; 2618; 2621; 2619; 2612; 2623; 2617;
1730; 1741; 1742; 1744; 2597;

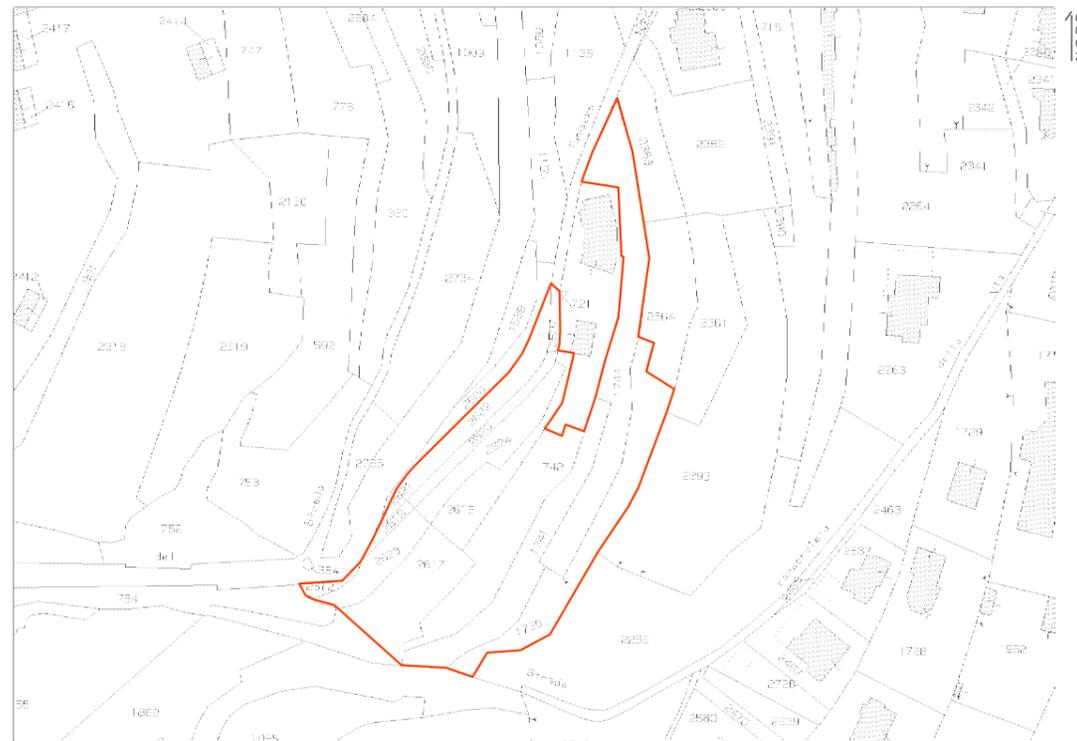
Superficie catastale: 5.686,00 mq

Superficie ambito: 6.127,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2

Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 19

scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2000

LEGENDA

 ambito di trasformazione



Immagine aerea 2007

scala 1:2000



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

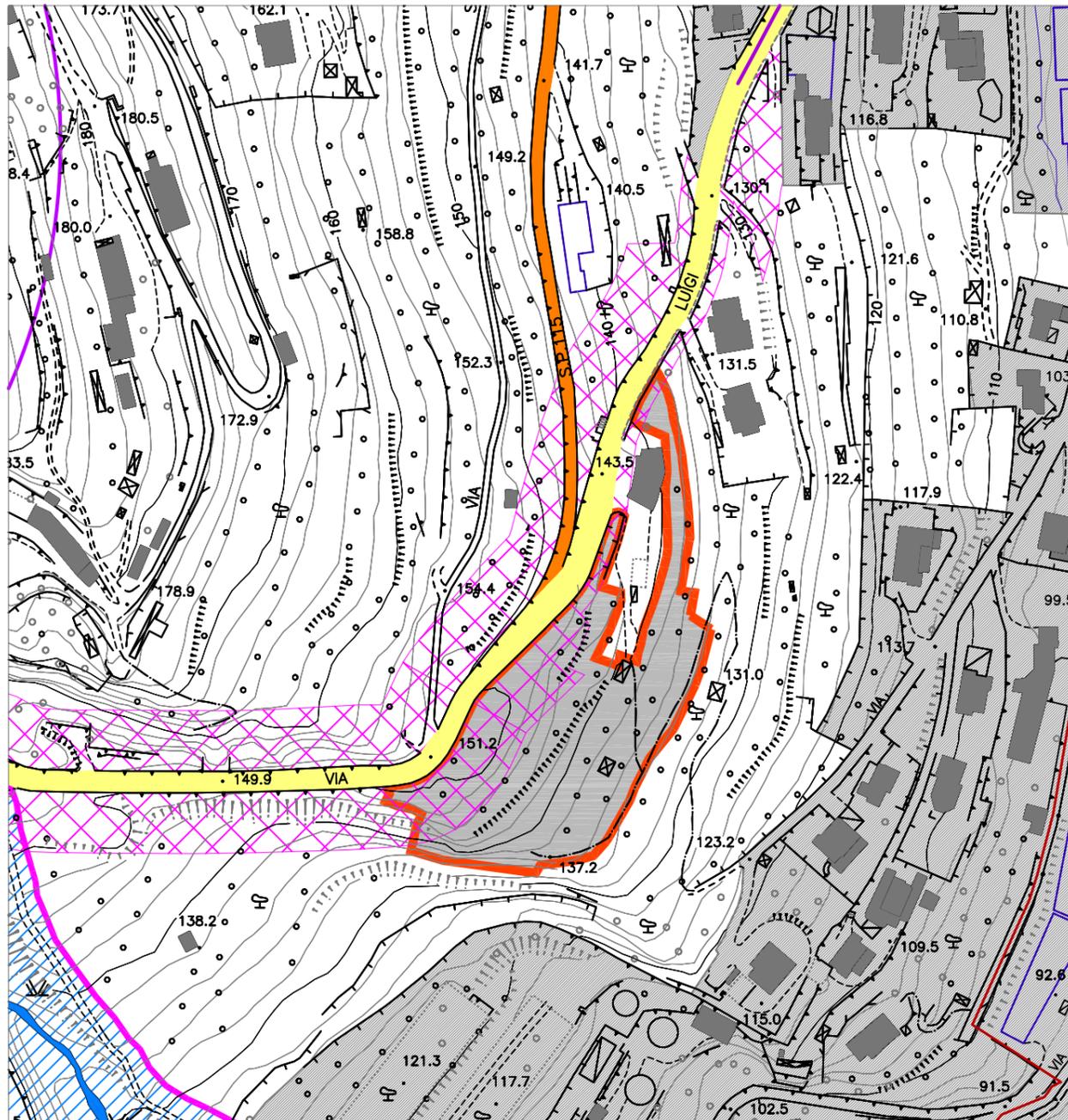
COMPARTO CROCETTE VIA EINAUDI

AdT 3

VINCOLI, SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

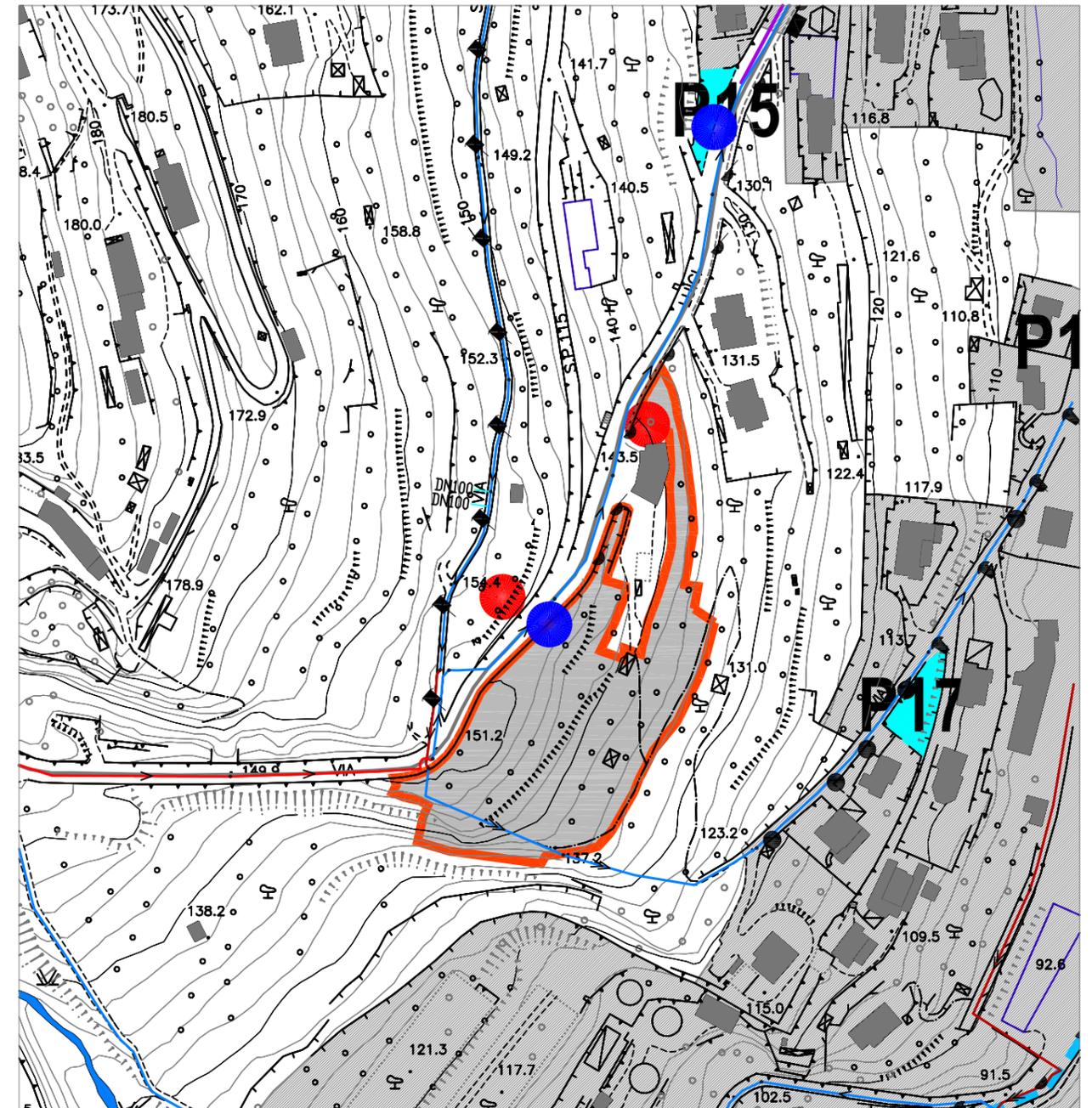
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (anno 2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Rete stradale locale
- Principali strade comunali
- Fascia rispetto rete locale
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Servizi per il trasporto
- Impianti illuminazione pubblica
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010
- Fermata autobus da rilocalizzare
- Fermata autobus rilocalizzata
- Acquedotto-tubazione esistente
- Acquedotto-tubazione in progetto
- Rete ciclabile di progetto



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO CROCETTE

VIA EINAUDI

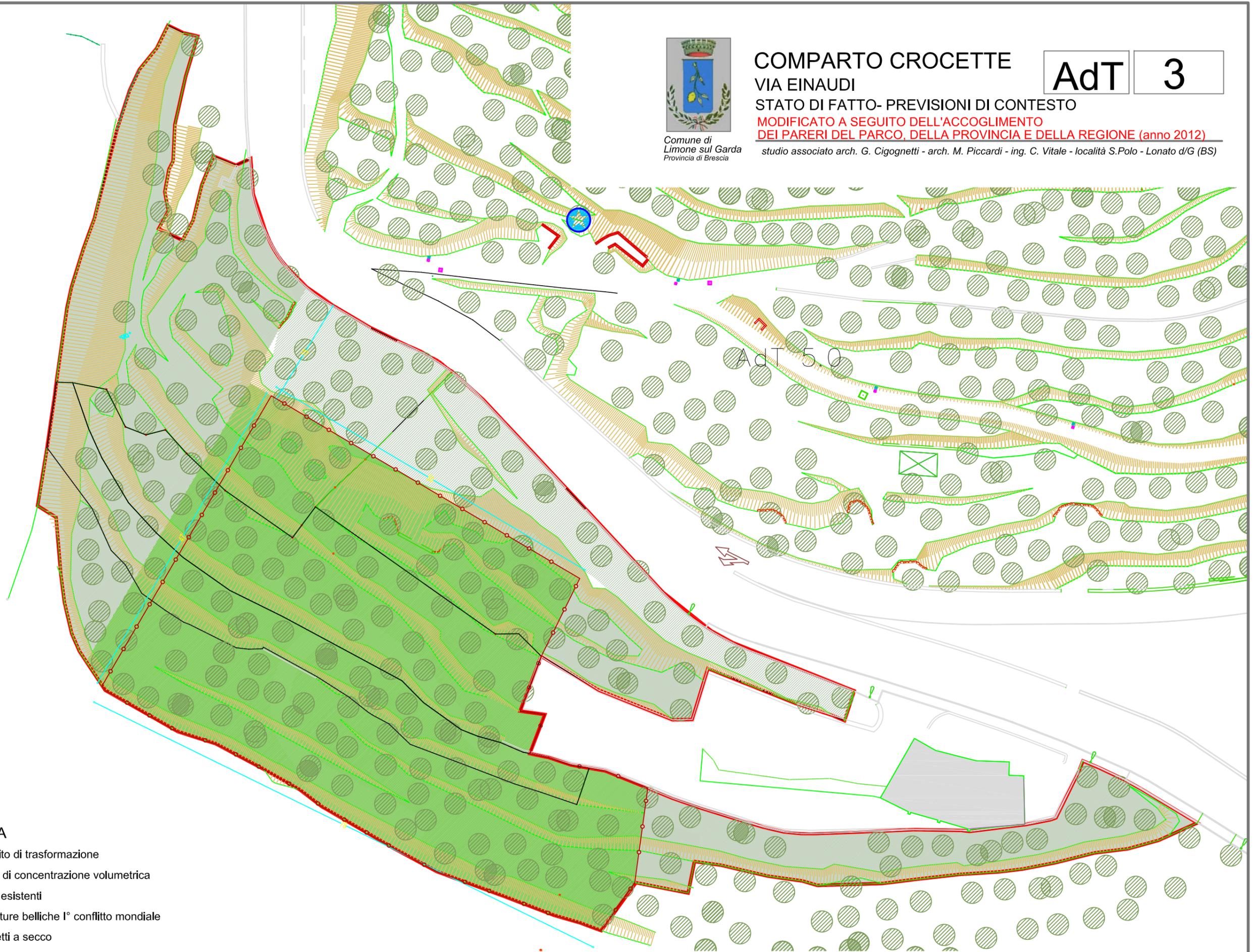
STATO DI FATTO- PREVISIONI DI CONTESTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (anno 2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

AdT

3



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area di concentrazione volumetrica
- Olivi esistenti
- Strutture belliche I° conflitto mondiale
- Muretti a secco



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO CROCETTE

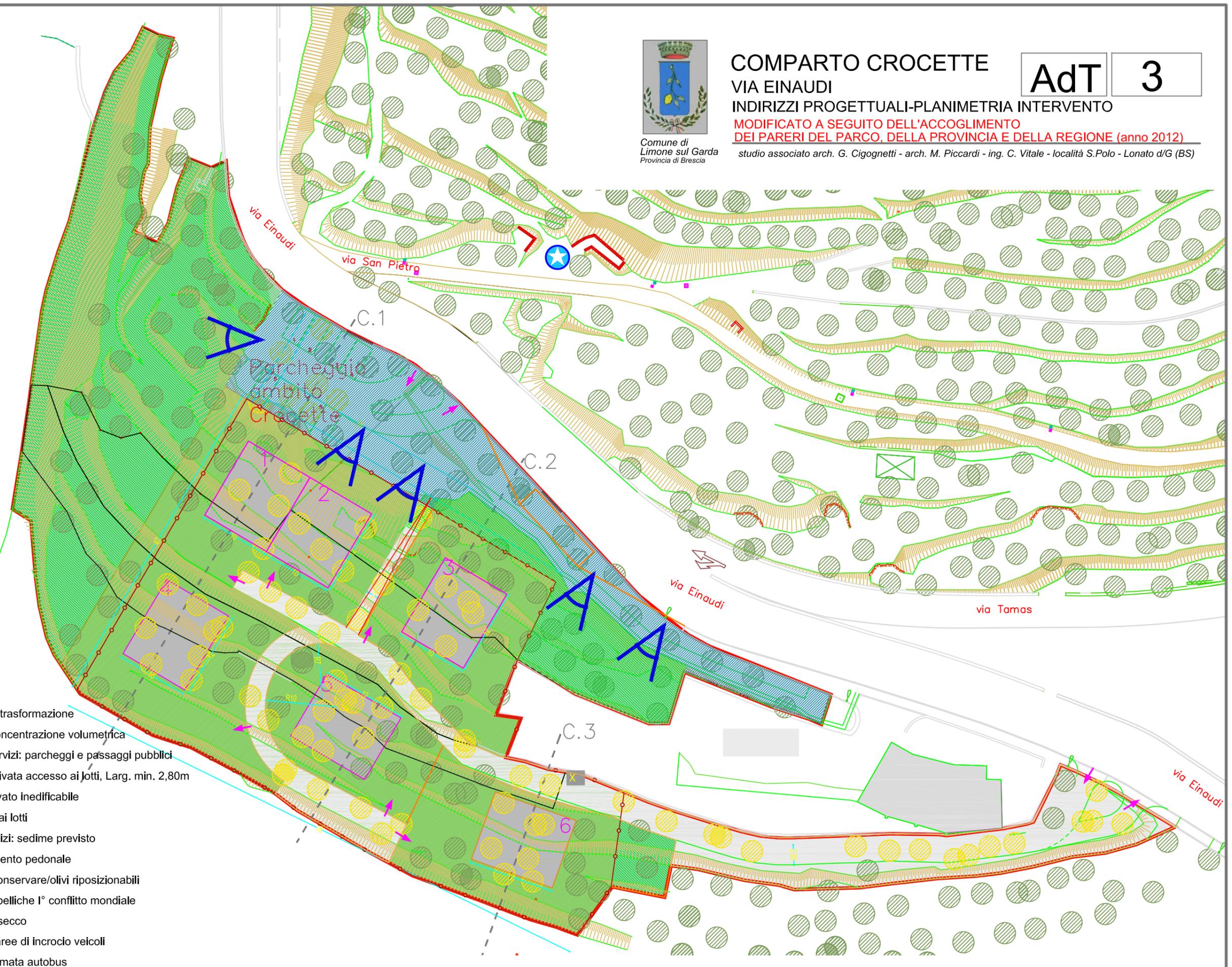
VIA EINAUDI

INDIRIZZI PROGETTUALI-PLANIMETRIA INTERVENTO

AdT 3

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (anno 2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Area a servizi: parcheggi e passaggi pubblici
-  Strada privata accesso ai lotti, Larg. min. 2,80m
-  Verde privato inedificabile
-  Accesso ai lotti
-  Corpi edilizi: sedime previsto
-  Collegamento pedonale
-  Olivi da conservare/olivi riposizionabili
-  Strutture belliche I° conflitto mondiale
-  Muretti a secco
-  Possibili aree di incrocio veicoli
-  Nuova fermata autobus
-  Punti di vista significativi

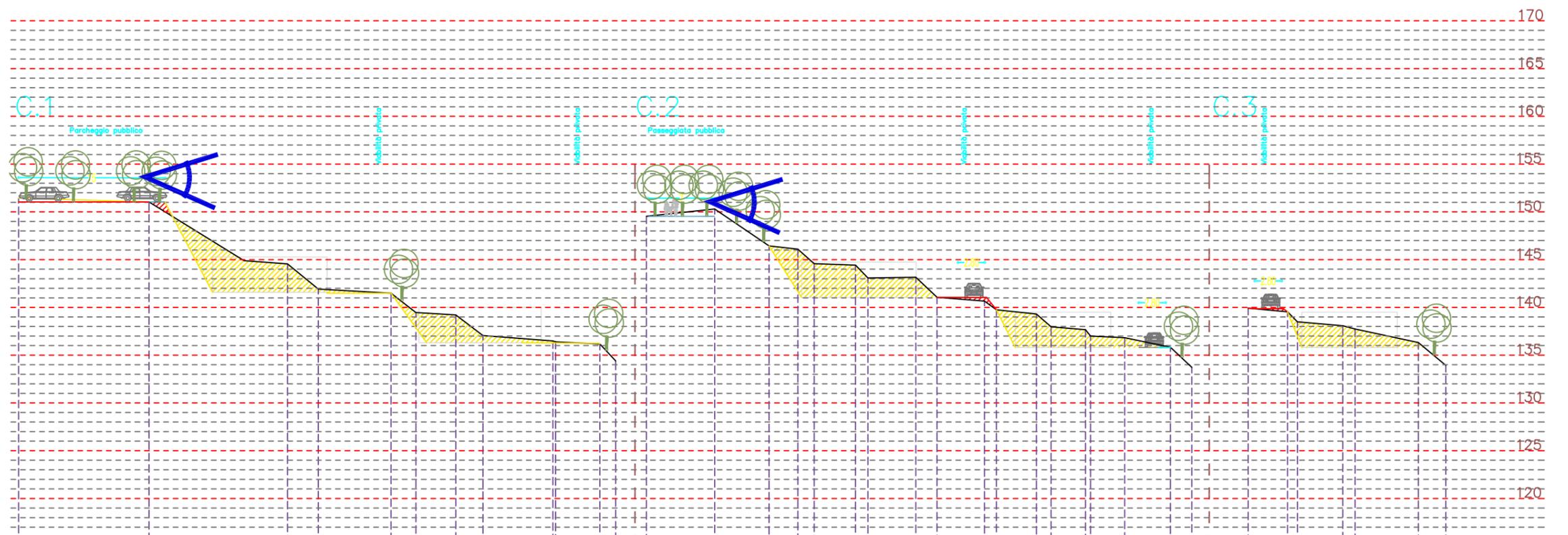


Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO CROCETTE VIA EINAUDI INDIRIZZI PROGETTUALI-PLANIMETRIA INTERVENTO

AdT 3

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (anno 2012)**
studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

- Sterro e riporto con modellazione di nuove terrazze
 - Punti di vista significativi
- scala 1:500



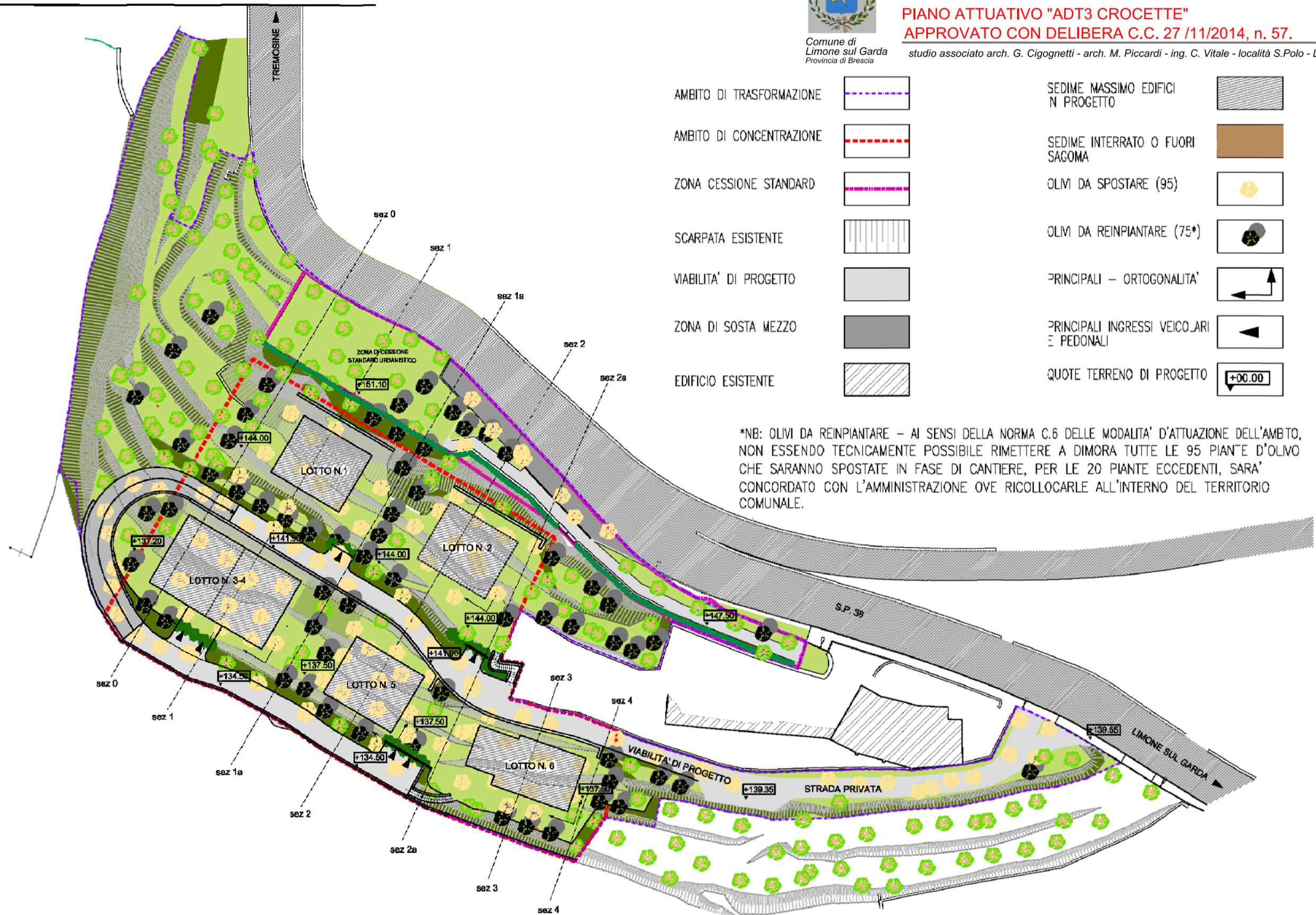
COMPARTO CROCETTE VIA EINAUDI

AdT 3

PIANO ATTUATIVO "ADT3 CROCETTE"
APPROVATO CON DELIBERA C.C. 27 /11/2014, n. 57.

Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE		SEDIME MASSIMO EDIFICI N PROGETTO	
AMBITO DI CONCENTRAZIONE		SEDIME INTERRATO O FUORI SAGOMA	
ZONA CESSIONE STANDARD		OLIVI DA SPOSTARE (95)	
SCARPATA ESISTENTE		OLIVI DA REINPIANTARE (75*)	
VIABILITA' DI PROGETTO		PRINCIPALI - ORTOGONALITA'	
ZONA DI SOSTA MEZZO		PRINCIPALI INGRESSI VEICOLARI E PEDONALI	
EDIFICIO ESISTENTE		QUOTE TERRENO DI PROGETTO	

*NB: OLIVI DA REINPIANTARE - AI SENSI DELLA NORMA C.6 DELLE MODALITA' D'ATTUAZIONE DELL'AMBITO, NON ESSENDO TECNICAMENTE POSSIBILE RIMETTERE A DIMORA TUTTE LE 95 PIANTE D'OLIVO CHE SARANNO SPOSTATE IN FASE DI CANTIERE, PER LE 20 PIANTE ECCEDENTI, SARA' CONCORDATO CON L'AMMINISTRAZIONE OVE RICOLLOCARLE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE.

AMBITO – 3

località Crocette in via Einaudi – **IN CORSO DI ATTUAZIONE**

tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione – progetto

L'ambito di trasformazione è collocato in zona collinare a prevalenza di colture agricole (oliveto); in adiacenza diretta all'area sorge un'attività ricettiva di tipo alberghiero: "*Garni Villa Margherita*", identificata nella scheda descrittiva AL 45, contenuta nell'allegato "*Indagine strutture ricettive*" al Piano delle Regole.

L'ambito interessa un'area in cui sorgono modesti fabbricati di tipo precario a uso agricolo (baracche); confina su due lati con terreni a coltura agricola (sud ed est), sul lato occidentale con la soprastante via Einaudi e con la ricordata attività alberghiera.

Si accede alla porzione principale a valle del lotto, mediante una carrareccia rurale, con ingresso da via Einaudi; alla limitata porzione a monte dal tratto sud-occidentale della stessa via Einaudi. L'area presenta criticità morfologiche, a causa dell'acclività della sua parte sud-occidentale, e criticità di natura paesaggistica, considerata la grande visibilità del luogo da un'area vasta e la veduta panoramica che si gode da via Einaudi.

L'ambito è servito delle vicine fermate del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.).

Obiettivi generali

- realizzazione di sei nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza esclusiva di famiglie di residenti nel territorio comunale;
- realizzazione di servizi necessari ai nuovi fabbricati e alle funzioni turistiche: area di sosta "belvedere", miglioramento della fermata T.P.L..

Destinazione d'uso

principale: residenza;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – Realizzazione di un'area di sosta per il godimento della veduta panoramica; di opere di miglioramento della percorribilità pedonale lungo via Einaudi e realizzazione della nuova fermata T.P.L.

b – L'edificazione prevista, da realizzare nel sito con le modalità indicate nell'allegata tavola *Piano attuativo AdT 3 Crocette – approvato con delibera C.C. 27/11/2014, n.57'*, dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con le aree agricole circostanti (oliveti), che con la criticità rappresentata dall'acclività dei luoghi e dalla visibilità del sito da un'area vasta. In particolare l'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; provvedere a una attenta progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove

edificazioni nel contesto di grande pregio paesaggistico-

Nel piano attuativo potranno essere proposti interventi di compensazione ambientale.

c – Considerato che la preventiva valutazione della trasformabilità dell'area ha reso necessaria la realizzazione di un accurato rilievo plano-altimetrico, con individuazione anche della vegetazione d'alto fusto presente (olivi), il conseguente studio del sito ha consentito la formulazione dei precisi indirizzi contenuti nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*"; le seguenti indicazioni progettuali hanno pertanto carattere prescrittivo, possono esser disattese solo a seguito di diverse motivate prescrizioni della competente Soprintendenza, contenute nel "parere preliminare" 16 maggio 2013, n. 0007853 della competente Soprintendenza di Brescia e successive integrazioni (vedi allegati).

c.1 - tutte le opere edilizie e pertinenziali ai fabbricati dovranno essere contenute entro il perimetro dell'area di concentrazione volumetrica, ciò anche al fine di limitare la visibilità da sud del nuovo intervento. Le aree esterne al perimetro di concentrazione volumetrica, come definite nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento – Verde privato inedificabile*", non dovranno essere interessate da opere edilizie e dovrà essere conservata la coltivazione olivicola esistente; detta modalità d'uso dovrà essere disciplinata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

c.2 - la tipologia edilizia dovrà essere di tipo unifamiliare e bifamigliare ad un solo piano fuori terra e la collocazione dei fabbricati, sia planimetrica che altimetrica, dovrà essere quella indicata nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*" e "*Indirizzi progettuali – sezioni schematiche*"; i nuovi fabbricati non dovranno in alcun modo ridurre le vedute che si godono dall'area di sosta-belvedere prevista a monte.

Il progetto esecutivo dei singoli fabbricati dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate;

c.3 - gli alloggi, che disporranno ciascuno di un **volume** massimo non superiore a m^3 350,00, dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d'uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica.

c.4 - l'accesso agli alloggi dovrà essere assicurato da una strada privata, di sezione contenuta e a senso di marcia alternato, dotata di piazzole d'interscambio, allo scopo di limitare l'alterazione morfologica dei luoghi; detta strada potrà avere il tracciato indicativamente descritto nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*" e "*Indirizzi progettuali – sezioni schematiche*".

Il progetto esecutivo di tali opere dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate;

c.5 - l'area destinata a servizi pubblici, da cedere all'Ente comunale, individuata nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*" e "*Indirizzi progettuali – sezioni schematiche*" è destinata alla realizzazione di un'area attrezzata

di sosta per il godimento delle vedute panoramiche; di opere di miglioramento della percorribilità pedonale lungo via Einaudi e realizzazione della nuova fermata T.P.L.

Il progetto esecutivo di tali opere dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate;

c.6 - gli olivi esistenti da estirpare, dovranno essere ricollocati nell'ambito; se ciò non sarà tecnicamente possibile, dovranno essere ceduti all'Ente comunale affinché li rimetta a dimora in aree pubbliche.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nelle allegate tavole "Inquadramento" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

f – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 2.100,00.

Equivalentente ad abitanti potenziali: n. 14.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a:

quantità non inferiore a m²/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – eventuali interventi lungo via Einaudi allo scopo di migliorarne l'accesso carraio all'ambito;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; l'intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Dovranno in particolare essere prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione dei deflussi fognari,

- anche allo scopo di ridurre l'apporto di reflui al depuratore;
- c** - opere di miglioramento della percorribilità pedonale lungo via Einaudi;
- d** - realizzazione della nuova fermata T.P.L.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 3,50 (1 piano), comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza**, a m 5,00 dalla strada pubblica, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli amministrativi*").

Distanza dagli edifici non inferiore all'**altezza** della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.

Norme esecutive

- a** – le opere di miglioramento della viabilità e dei percorsi pedonali dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;
- b** - gli accessi e gli interventi lungo il tracciato della viabilità provinciale (SP n. 115), al fine della sicurezza stradale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali;
- c** – la realizzazione della nuova fermata T.P.L. dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali;
- d** – il verde pubblico per la realizzazione dell'area di sosta-belvedere dovrà essere realizzato con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

b - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo e dalla strada pubblica lungo il confine occidentale dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; oltre agli olivi, gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate, in particolare gli olivi.

c - la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in

elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono auspiccate coperture piane a giardino pensile, considerata la loro visibilità dal soprastante belvedere.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dei nuovi edifici nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

f - Considerata la criticità morfologica del sito non è consentita la realizzazione di piscine.

g - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

h - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

l - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Brescia 16-05-2013



*Ministero per i Beni e le
Attività Culturali*
SOPRINTENDENZA PER I BENI
ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI BRESCIA, CREMONA E MANTOVA

Al Responsabile del Servizio
il Sindaco
Franceschino Risatti
del Comune di
25010 Limone del Garda (Bs)

Prot. n. 07853 Allegati
Class. 34.19.07

Risposta al foglio prot. 3640 del 12-04-13
(rif. ns. prot. 0006014 del 16-04-13)

Fascicolo/2013 sottofascicolo/423

OGGETTO: Limone sul Garda (BS)
Ambito di trasformazione n. 3 (ADT 3)
Parere preventivo di compatibilità.
Ditta: Piantoni Mario, Piantoni Anacleto, Bottino Massimiliano, Risatti Mariateresa, Risatti Carola,
Risatti Dante, Colombini Francesca

Con riferimento alla richiesta acquisita a protocollo in data 16 aprile 2013 al n. 0006014, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo al fine di conseguire un parere preventivo di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 136, D.M. 18.02.1957 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del Lago di Garda, sita nell'ambito dei comuni di Tignale, Tremosine e Limone sul Garda (Brescia), art. 142, c. 1, lett. b), c), e);

Questa Soprintendenza ritiene l'intervento sostanzialmente compatibile paesaggisticamente con i valori riconosciuti dalla tutela vigente, non entrando in contrasto con gli elementi di qualità ivi espressamente citati.

Si rammenta altresì che la definizione di dettaglio del progetto a scala di definizione degli elementi paesaggistici e dei manufatti architettonici (sinteticamente definiti nel presente progetto) saranno definiti in sede di progettazione definitiva e pertanto soggetti a specifica richiesta Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In particolare:

- dovrà essere presentato progetto botanico e paesaggistico di dettaglio delle aree libere;
- i muri di contenimento terre retrostanti gli edifici non dovranno mai superare le altezze dei suddetti edifici né, in larghezza, le loro dimensioni;
- dovranno essere limitate le pavimentazioni all'interno dell'area;
- dovrà essere verificata più approfonditamente la coerenza paesaggistica del parcheggio a standard.

COMUNE DI LIMONE SUL GARDA (BS)	
UFFICIO PROTOCOLLO	
Cat. <u>6</u>	Cl. <u>3</u>
Fasc.	
17 MAG. 2013	
N° <u>4832</u>	UFF. <u>UT</u> COPIA PER

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cinzia Robbiati

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Andrea Alberti





Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BRESCIA, CREMONA E MANTOVA

Brescia 19.05.2015

Al Comune di
25010 Limone sul Garda (BS)
Al Responsabile del Servizio
Franceschino Risatti
protocollo@pec.comune.limonesulgarda.bs.it

Alla Direzione Regionale per i beni culturali
e paesaggistici della Lombardia
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24
20123 Milano
mbac-dr-lom@mailcert.beniculturali.it

Al Sig. Piantoni Mario
Via Volti, 30
25010 Tremosine (Bs)

Al Sig. Piantoni Anacleto
Via Erta d'Ustecchio, 10
25010 Tremosine (Bs)

Al Sig. Bottino Massimiliano
Via B. Croce, 27
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Risatti Carola
Via Cannella, 18/C
38066 Riva del Garda (Tn)

Al Sig. Risatti Dante, Colombini Francesca
Via IV Novembre, 32
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Risatti Maria Teresa
Via IV Novembre
25010 Limone sul Garda (BS)

COMUNE DI LIMONE SUL GARDA (BS)		
UFFICIO PROTOCOLLO		
Cat. 6	Cl. 3	Fasc.
20 MAG. 2015		
N° 4884	UFF. UT	COPIA PER

Prot. n. ~~007322~~ Allegati
Class. 34.19.07
Fascicolo/ 2015 sottofascicolo/ 427

OGGETTO: Limone sul Garda (BS) – Piano Attuativo AdT 3 Crocette
Nuovo Parere preventivo di compatibilità paesaggistica

Con riferimento al parere preliminare espresso da questa Soprintendenza in data 16.05.2013 n. 0007853;

Visto il D.Lgs 66 del 15 marzo 2010 inerente il Codice dell'Ordinamento militare e specificatamente l'art. 255 c. 5 che riporta: "Gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche delle cose di cui al comma 2 sono vietati" e al comma 2 elenca, tra gli altri, alla lettera b) "fortificazioni campali, trincee, gallerie, camminamenti, strade e sentieri militari", nonché alla f) "ogni altro residuo avente diretta relazione con le operazioni belliche";

Visto il DM del 4 ottobre 2002 – Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale – applicativo della L. 78 del 7 marzo 2001, poi D.Lgs 66/2010;

Visto la nota di annullamento n. 0002850 del 27.02.2015 del succitato parere emessa da questo Ufficio a seguito della segnalazione del Sig. Paolo Bonsignori, presidente del Circolo Legambiente "Per il Garda", per il tramite dell'Avv. Domenico Lombardi, contenente informativa nonché documentazione grafica e fotografica che attesta la diffusa presenza di strutture afferenti alla Prima Guerra Mondiale nelle aree coinvolte dai piani di lottizzazione denominati AdT5 "S. Pietro" e AdT 3 "Crocette";

Visto il sopralluogo svolto in data 23 marzo 2015 da questa Soprintendenza con rappresentanti del Segretariato regionale e i conservatori del Museo della Guerra Bianca in Adamello (visto l'art. 3 della Convenzione a termini del quale il Museo della Guerra Bianca in Adamello di Temù (Bs) è consulente tecnico-scientifico degli uffici periferici lombardi del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-militare e delle vestigia della Prima Guerra Mondiale);

Vista la relazione storico-illustrativa e di valutazione delle interferenze dei manufatti storici con le previsioni urbanistiche inviata dal Segretariato regionale per la Lombardia di questo Ministero, acquisita a

protocollo di questo Ufficio in data 18 maggio 2015 n. 0007197, redatta dal Museo della Guerra Bianca in Adamello;

Atteso che dalla stessa si evince che l'area ricompresa nel Piano Attuativo AdT3 "Crocette" risulta non presentare interferenze dirette con manufatti storici afferente alla Prima Guerra Mondiale;

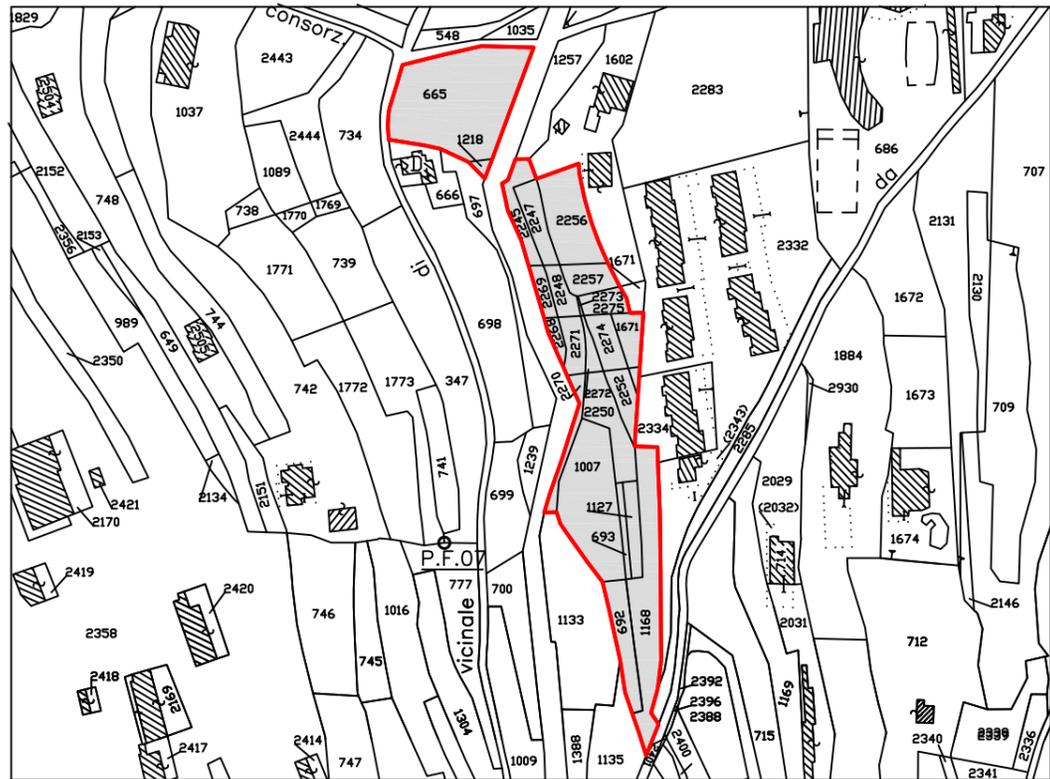
Questo Ufficio ritiene di poter rilasciare nuovamente parere preliminare favorevole all'intervento definito "Piano Attuativo AdT 3 Crocette".

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cinzia Robbiati



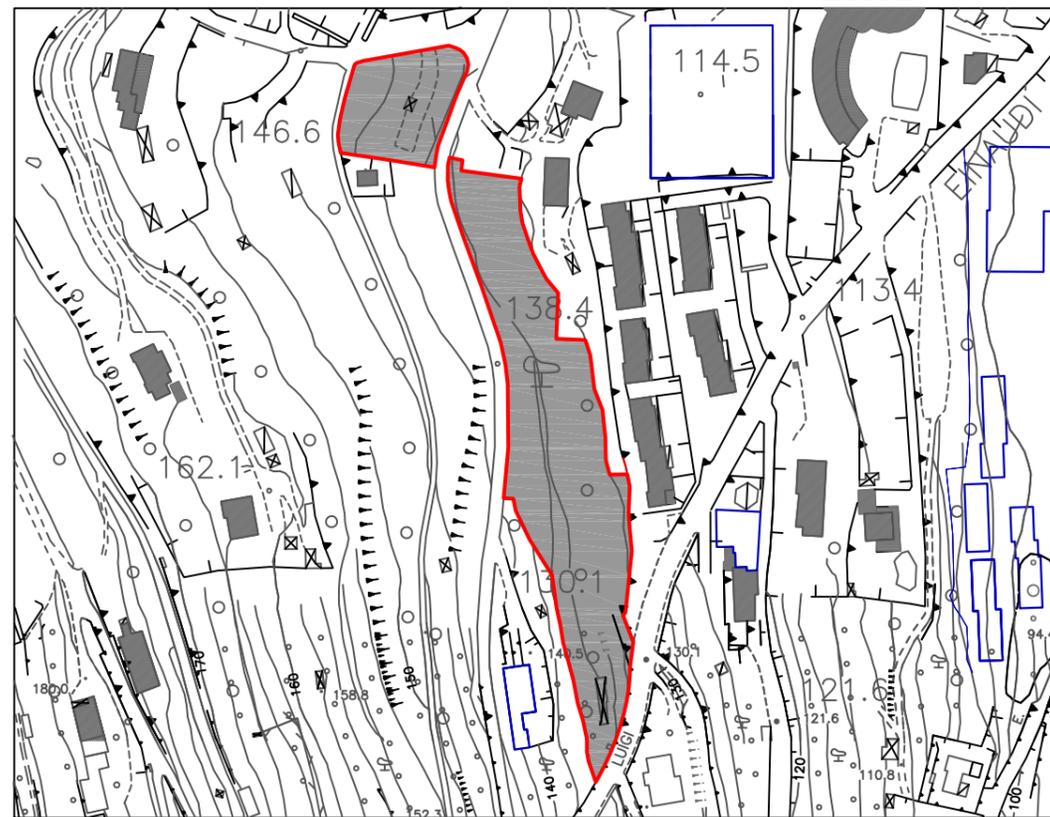
IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi





Estratto mappa catastale foglio n. 19

scala 1:2500



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2500

LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA TAMAS

AdT 4

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 665; 1218; 2245; 2247; 2256; 2257; 2269; 2248
2273; 2275; 2268; 2271; 2274; 2252; 2272; 2250; 1007; 1127; 693;
1671 ; 692; 1168; 2270

Superficie catastale: 6.568,00 mq

Superficie ambito: 7.042,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2

Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Immagine aerea 2007

scala 1:2500



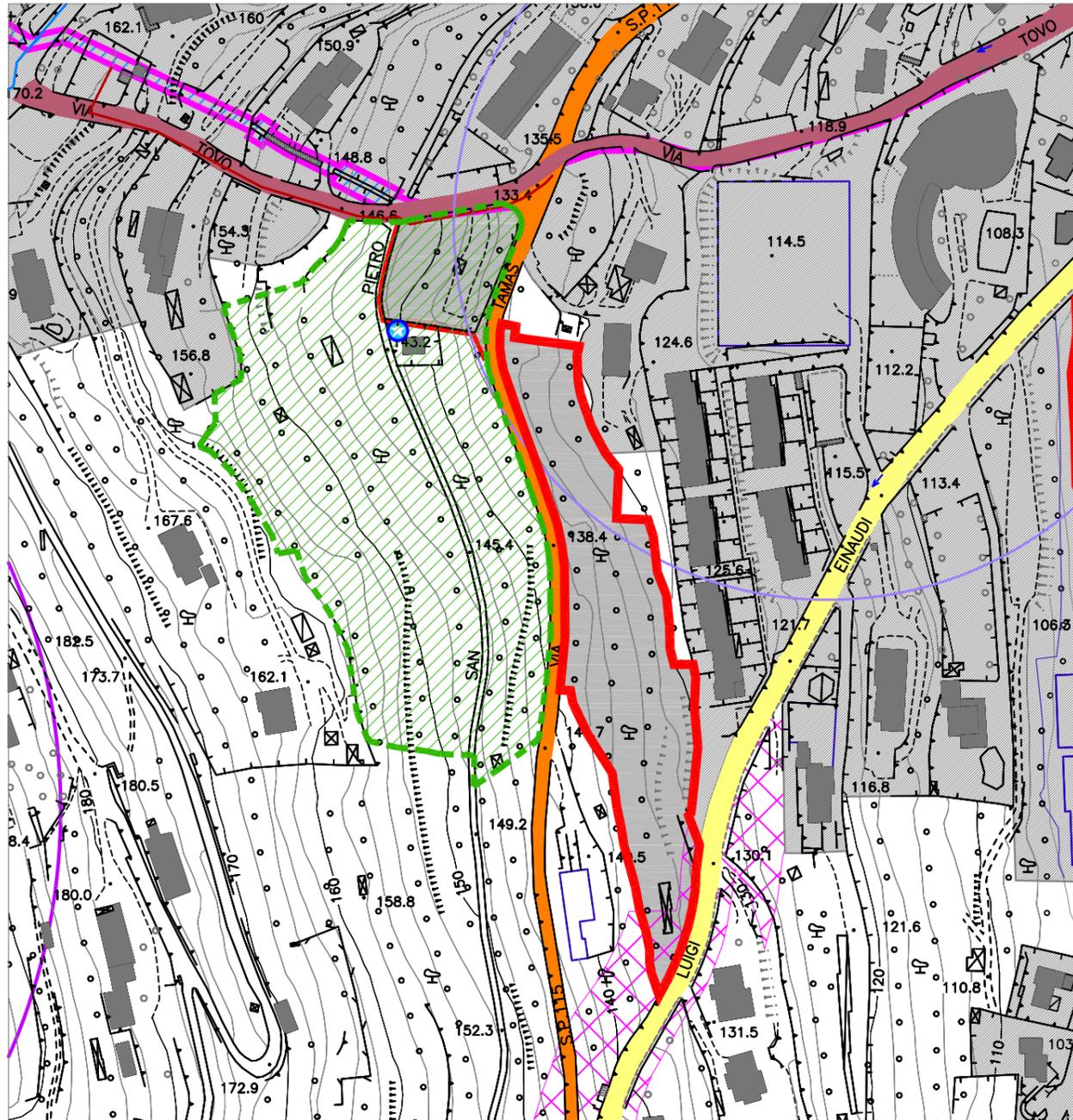
VIA TAMAS

AdT 4

VINCOLI, SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE AGGIORNATA - VARIANTE GENERALE PGT (2018)

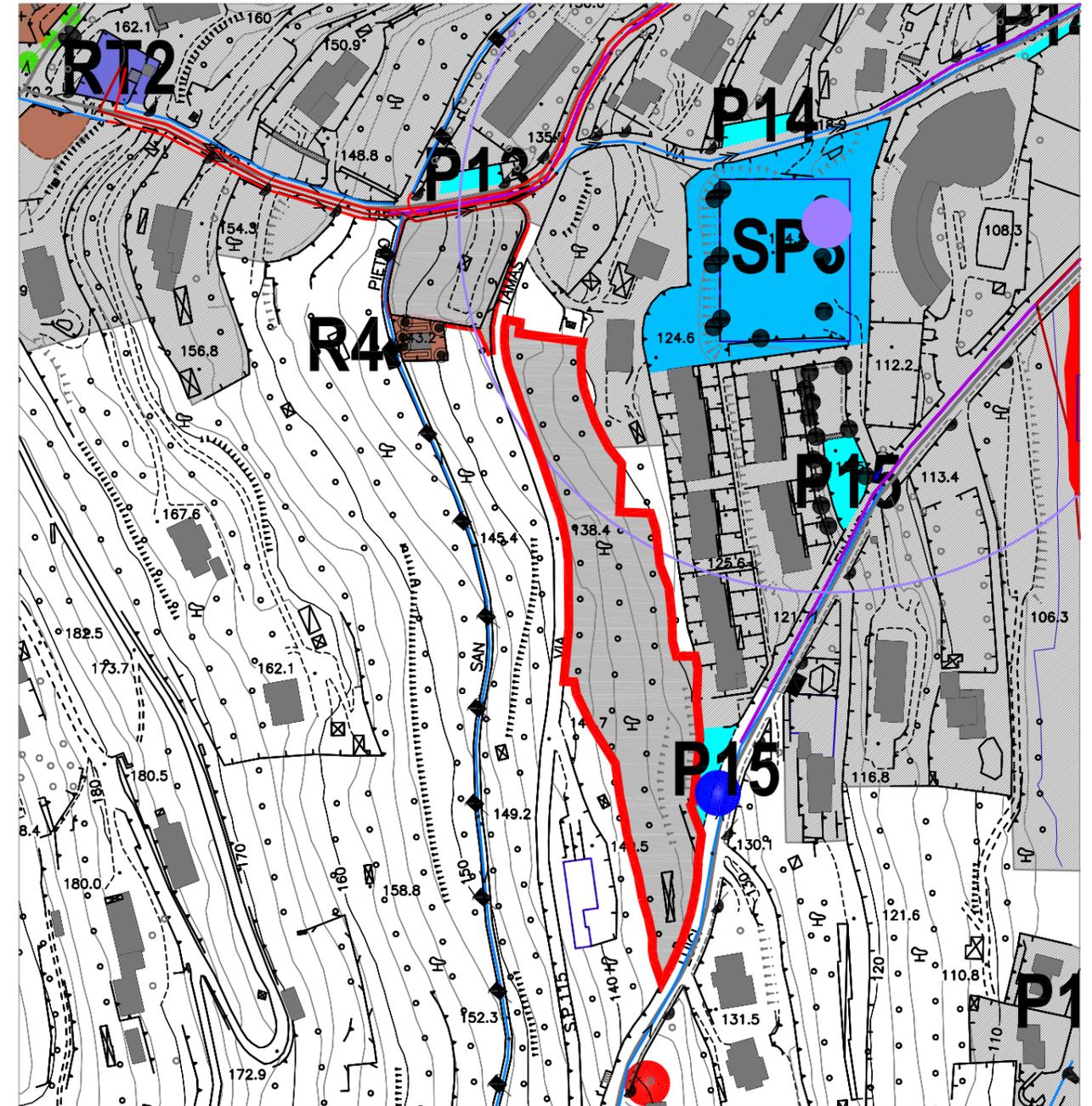
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Zone di interesse archeologico
- Rete stradale locale
- Principali strade comunali
- Strade secondarie comunali
- Fascia rispetto rete locale
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore
- Hotspot - Wireless
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010
- DM 3/12/2013



SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Servizi per il trasporto P
- Servizi sportivi SP
- Servizi religiosi R
- Servizi reti tecnologiche RT
- Hotspot - Wireless
- Impianti illuminazione pubblica
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010
- Fermata autobus da rilocalizzare
- Fermata autobus rilocalizzata
- Acquedotto-tubazione esistente
- Acquedotto-tubazione in progetto



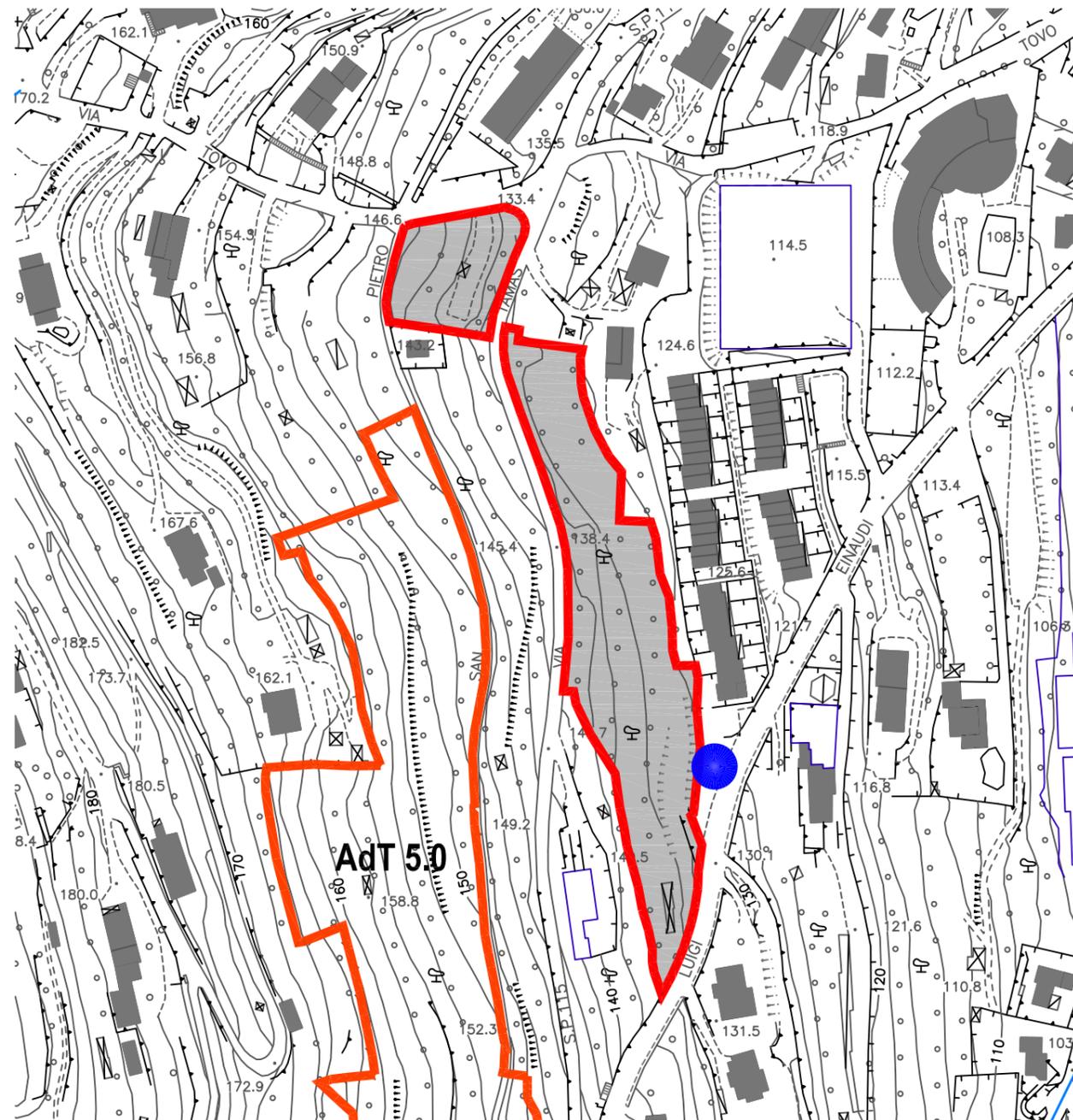
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA TAMAS

AdT 4

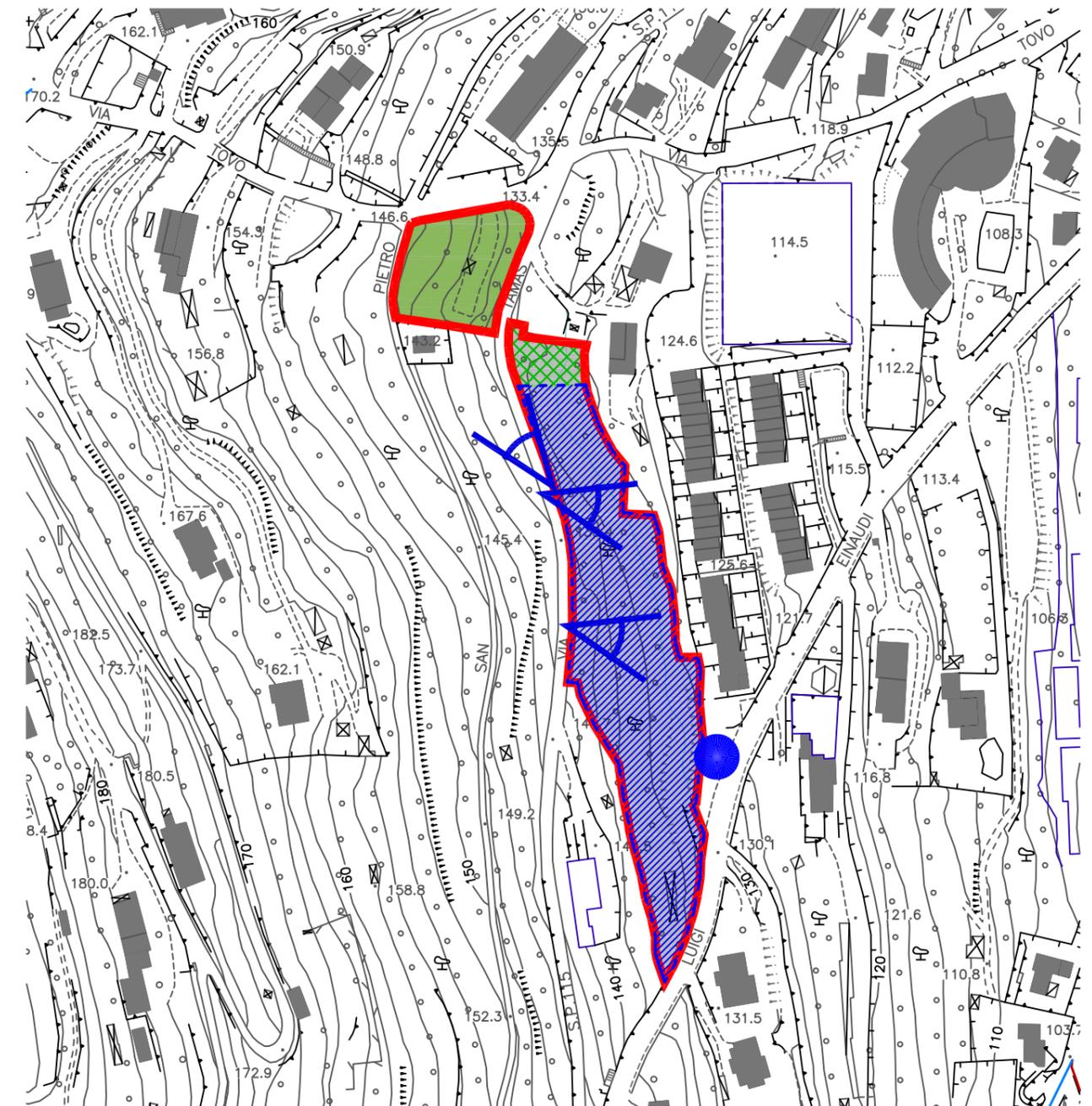
PREVISIONI DI CONTESTO E INDIRIZZI PROGETTUALI
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARERI (anno 2012)
AGGIORNATO - VARIANTE GENERALE (2018)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



PREVISIONI DI CONTESTO

-  Ambito di trasformazione
-  Altri ambiti di trasformazione
-  Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



INDIRIZZI PROGETTUALI

-  Ambito di trasformazione
-  Verde pubblico di cessione
-  Area verde di rispetto della Chiesa di S.Pietro in Oliveto
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Fermata da rilocalizzare
-  Punti di vista significativi
-  Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010

AMBITO – 4

in via Tamas
tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione – progetto

L'ambito di trasformazione è collocato in zona collinare a prevalenza di colture agricole (oliveto); è diviso in due porzioni, a valle la maggiore, in adiacenza diretta con il tessuto urbanizzato e l'intervento di edilizia economico-popolare di via Einaudi, a monte la minore, posta a settentrione della confinante antica chiesa di "S. Pietro in Oliveto", sottoposta a vincolo di tutela storico culturale con D.M. 3 dicembre 2013.

L'ambito interessa un'area di cui il previgente P.R.G., già prevedeva l'edificazione; confina sul lato settentrionale e orientale con il tessuto urbanizzato a prevalenza di edifici residenziali, sul lato occidentale con via Tamas e a sud-ovest con l'attività artigianale del "Panificio limonese".

Si accede all'area sia da via Einaudi che dalla soprastante via Tamas. L'area presenta criticità morfologiche, a causa dell'acclività della sua parte occidentale, e criticità di natura paesaggistica, considerata la visibilità del lago di Garda e del territorio che si gode da via Tamas, criticità di natura storico-culturale, in conseguenza del vincolo citato, apposto sulla chiesa di "S. Pietro in Oliveto" e sulle aree ad essa contermini.

L'ambito è servito dalle vicine fermate del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) in via Einaudi, da migliorare.

Obiettivi generali

- tutela delle valenze storico-culturali della chiesa di "S. Pietro in Oliveto" e, in particolare, dell'area vincolata ad essa immediatamente prossima;
- realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza di famiglie di residenti nel territorio comunale;
- realizzazione di servizi necessari ai nuovi fabbricati: parcheggi e nuova fermata del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.).

Destinazione d'uso

principale: residenza;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – Cessione all'Ente comunale delle aree individuate nell'allegata tavola "Previsioni di contesto e Indirizzi progettuali", destinate alla realizzazione di un'area, immediatamente adiacente alla chiesa di "S. Pietro in Oliveto", da conservare a oliveto inedificabile e per la realizzazione di servizi ricreativi, compatibili con il vincolo di tutela storico culturale apposto.

b – Realizzazione di parcheggi di **urbanizzazione primaria** e **secondaria**, con accesso da via Einaudi, a servizio dei nuovi fabbricati e a integrazione dei parcheggi già esistenti a valle e di opere per migliorare la percorribilità pedonale lungo via Tamas.

c - Realizzazione della nuova fermata del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.), in corrispondenza dell'esistente parcheggio

lungo via Einaudi.

d – L’edificazione prevista, da realizzare nel sito dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con le aree edificate a valle, che con la criticità rappresentata dall’acclività dei luoghi e dalla visibilità che si gode dalla strada pubblica, pertanto i fabbricati non dovranno fuoriuscire dalla quota della soprastante via Tamas, allo scopo di non ostacolare la percezione del lago di Garda e del territorio che vi si gode, per tali ragioni dovrà essere redatto un preventivo **Piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell’art. 7.3 delle N.A..

Tutte le opere edilizie e pertinenziali ai fabbricati dovranno essere contenute entro il perimetro dell’area di concentrazione volumetrica, identificato nell’allegata tavola *“Previsioni di contesto e Indirizzi progettuali modificato a seguito dell’accoglimento pareri (anno 2012) - aggiornato Variante generale (2018)”*, ciò anche al fine di limitare la visibilità del nuovo intervento e assicurare un’adeguata area di tutela della chiesa di *“S.Pietro in oliveto”*.

e - gli olivi esistenti da estirpare dovranno essere ricollocati nell’ambito; se ciò non sarà tecnicamente possibile, dovranno essere ceduti all’Ente comunale affinché li rimetta a dimora in aree pubbliche.

f – L’edificabilità concessa dovrà essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell’ambito di trasformazione, come identificato nelle allegate tavole *“Inquadramento”* e seguenti, indipendentemente dall’uso previsto (edificatorio, **per tutela** o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

g - Gli alloggi dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d’uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

h – Preliminarmente all’approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l’attività agricola.

i – Qualora le aree agricole, interessate dall’ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all’adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

l – Richiamato l’art. 10.b delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d’indirizzo per l’attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento *“Rete Ecologica Comunale (REC)”* recepito nel P.G.T..

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 1.500,00.
Equivalentente ad abitanti potenziali: n. 10.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell’area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi

indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a:

quantità non inferiore a m²/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – eventuali interventi lungo via Tamas allo scopo di migliorarne la percorribilità pedonale;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; l'intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Dovranno in particolare essere prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione dei deflussi fognari, anche allo scopo di ridurre l'apporto di reflui al depuratore;

c - parcheggi di **urbanizzazione primaria** e **secondaria**, con accesso diretto da via Einaudi; a integrazione dei parcheggi esistenti a valle;

d - realizzazione della nuova fermata del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.), in corrispondenza dell'esistente parcheggio lungo via Einaudi.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 3,50 (1 piano), comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza**, a m 5,00 dalla strada pubblica, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli amministrativi*").

Distanza dagli edifici non inferiore all'altezza della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.

Norme esecutive

a – le opere di miglioramento della percorribilità pedonale di via Tamas dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;

b - gli accessi e gli interventi lungo il tracciato della viabilità provinciale (SP n. 115), al fine della sicurezza stradale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali;

c - la realizzazione della nuova fermata T.P.L. dovrà essere realizzata nel rispetto delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali;

d - i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con olivi (*olea europaea*);

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

b - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dalla strada pubblica (via Tamas) e ridurre la visibilità del nuovo intervento; oltre agli olivi, gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate, in particolare gli olivi.

c - la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono auspiccate coperture piane a giardino pensile, considerata la loro visibilità dal soprastante strada pubblica.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dei nuovi edifici nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le recinzioni non dovranno superare l'altezza massima complessiva di m 1,50. Se realizzate in muratura non potranno superare l'altezza di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'altezza di m 1,00 e le seconde l'altezza di m 0,50; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

f - Considerata la criticità morfologica del sito non è consentita la realizzazione di piscine.

g - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

h - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

l - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio

potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA S. PIETRO

AdT 5.0

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 347; 777; 1016; 745; 746; 1304; 776; 741; 380; 2150; 592;
753; 1219; 1772; 1773;

Superficie catastale: 15.842,00 mq

Superficie ambito: 16.402,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2

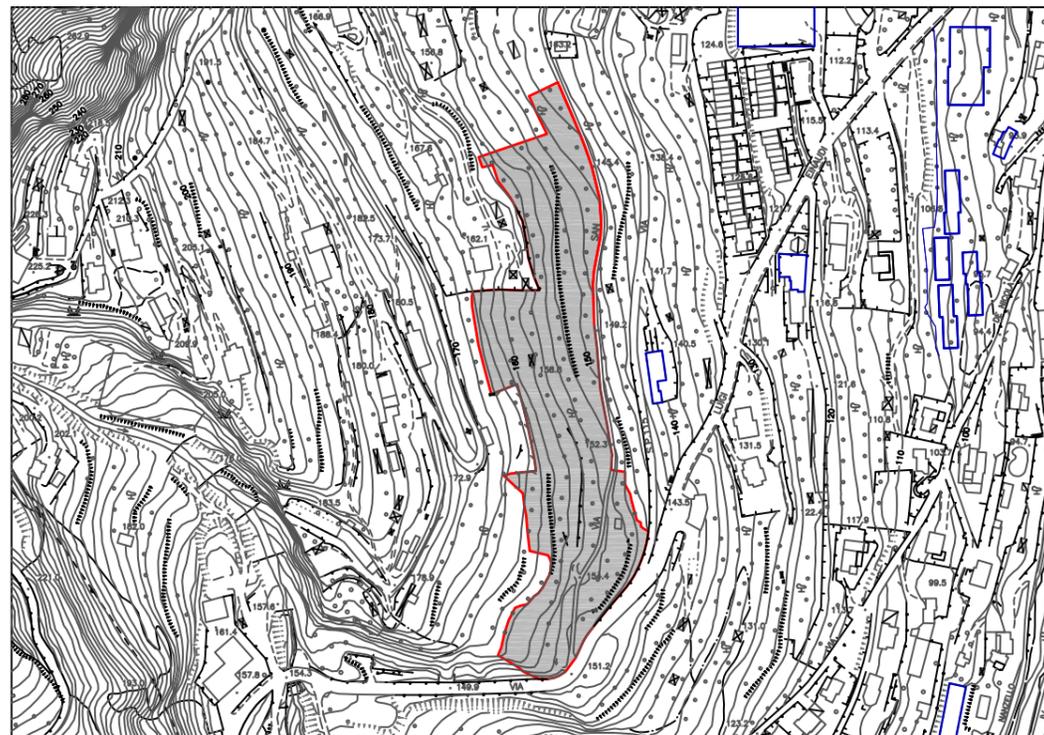
Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 19

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000

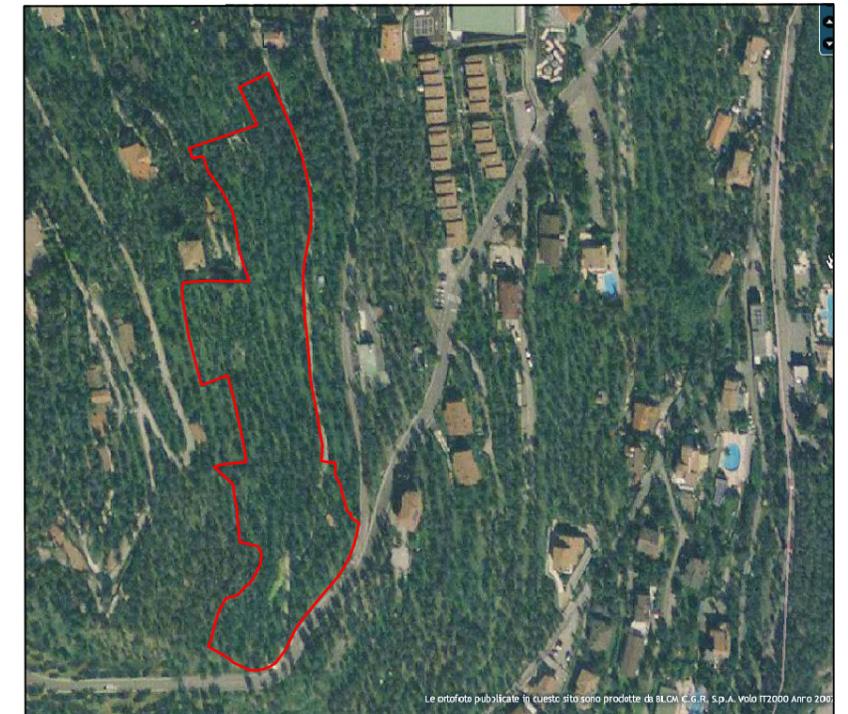


Immagine aerea 2007

scala 1:4000

LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO SAN PIETRO

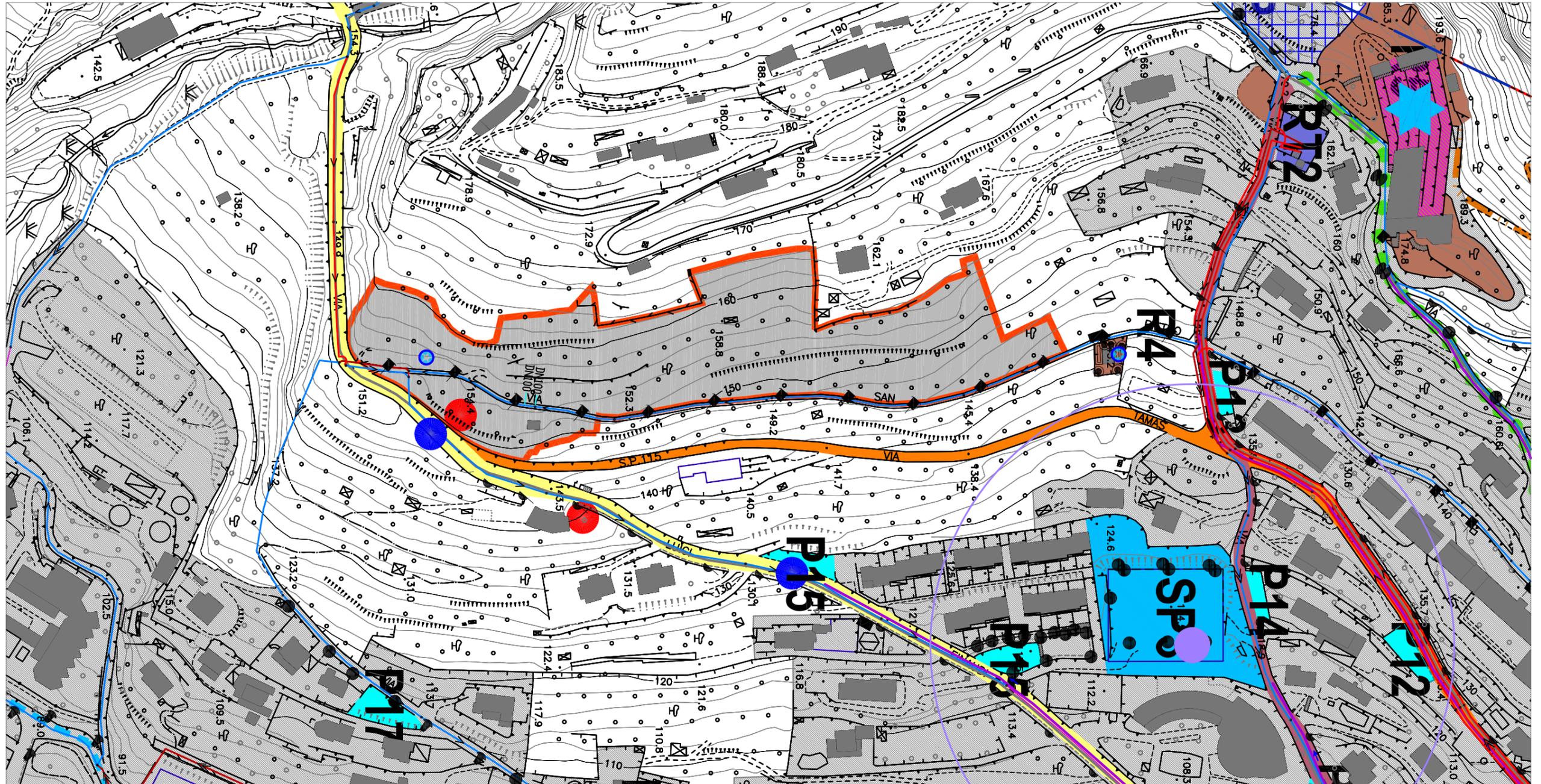
VIA SAN PIETRO

SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

AdT 5.0

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

- | | | | | |
|--------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---|--|
| Ambito di trasformazione | Servizi sportivi SP | Impianti illuminazione pubblica | Acquedotto-tubazione in progetto | Sentiero di montagna |
| Centro abitato | Servizi religiosi R | Fermata autobus da rilocalizzare | servizi pubblici di interesse sovracomunale | Rete ciclabile di progetto |
| Zone di interesse archeologico | Servizi reti tecnologiche RT | Fermata autobus rilocalizzata | Limonaia | Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010 |
| Servizi per il trasporto P | Hotspot - Wireless | Acquedotto-tubazione esistente | Percorso pedonale | |



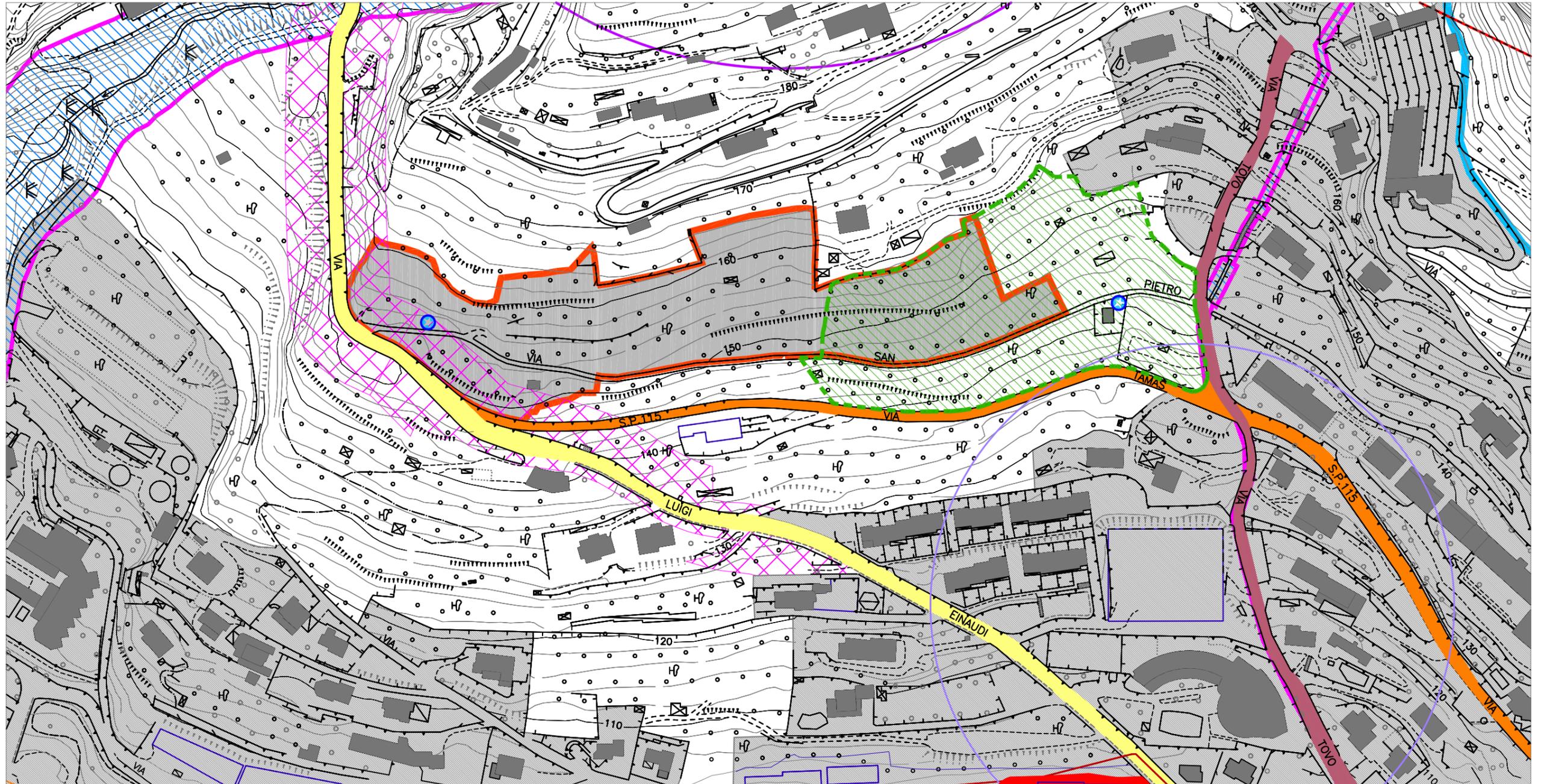
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO SAN PIETRO VIA SAN PIETRO

AdT 5.0

VINCOLI AMMINISTRATIVI E STORICI AGGIORNATO VARIANTE GENERALE (2018)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



VINCOLI AMMINISTRATIVI

- | | |
|--------------------------------|--|
| Ambito di trasformazione | Strade secondarie comunali |
| Centro abitato | Fascia rispetto rete locale |
| Zone di interesse archeologico | Fasce di rispetto del reticolo idrico minore |
| Rete stradale locale | Hotspot - Wireless |
| Principali strade comunali | Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010 |

DM 3/12/2013



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO SAN PIETRO VIA SAN PIETRO

AdT 5.0

STATO DI FATTO - PREVISIONI DI CONTESTO

**MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (2012)**

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

- Ambito di trasformazione
- Area di concentrazione volumetrica
- Olivi esistenti
- Zone di interesse archeologico, Strutture belliche I° conflitto mondiale
- Muretti a secco



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO SAN PIETRO

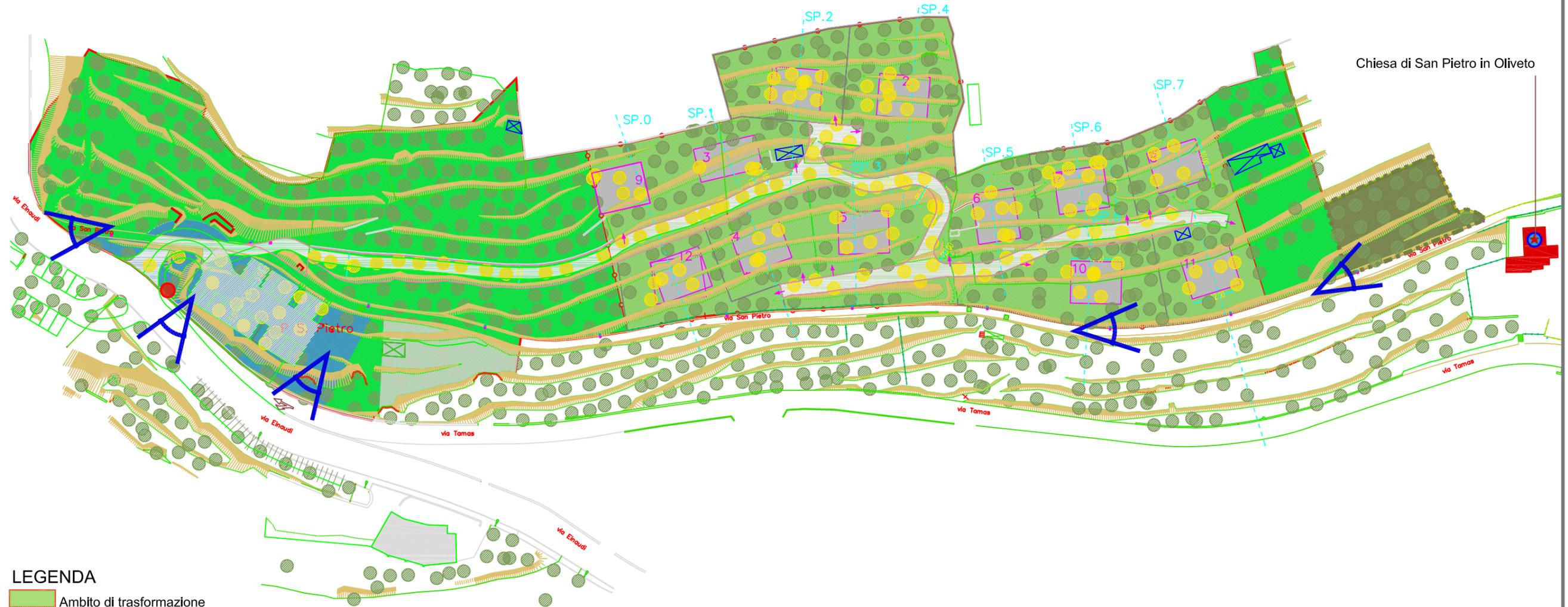
VIA SAN PIETRO

INDIRIZZI PROGETTUALI-PLANIMETRIA INTERVENTO

AdT 5.0

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

-  Ambito di trasformazione
-  Area di concentrazione volumetrica
-  Area di cessione per Area verde a tutela della Chiesa
-  Verde privato ineditabile
-  Strada privata accesso ai lotti, Larg. min. 3,20m
-  Area a servizi: parcheggi e passaggi pubblici
-  Accesso ai lotti
-  Corpi edilizi (numero edificio)
-  Olivi da conservare/olivi riposizionabili
-  Zone di interesse archeologico
-  Muretti a secco
-  Fermata autobus da eliminare
-  Punti di vista significativi



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO SAN PIETRO

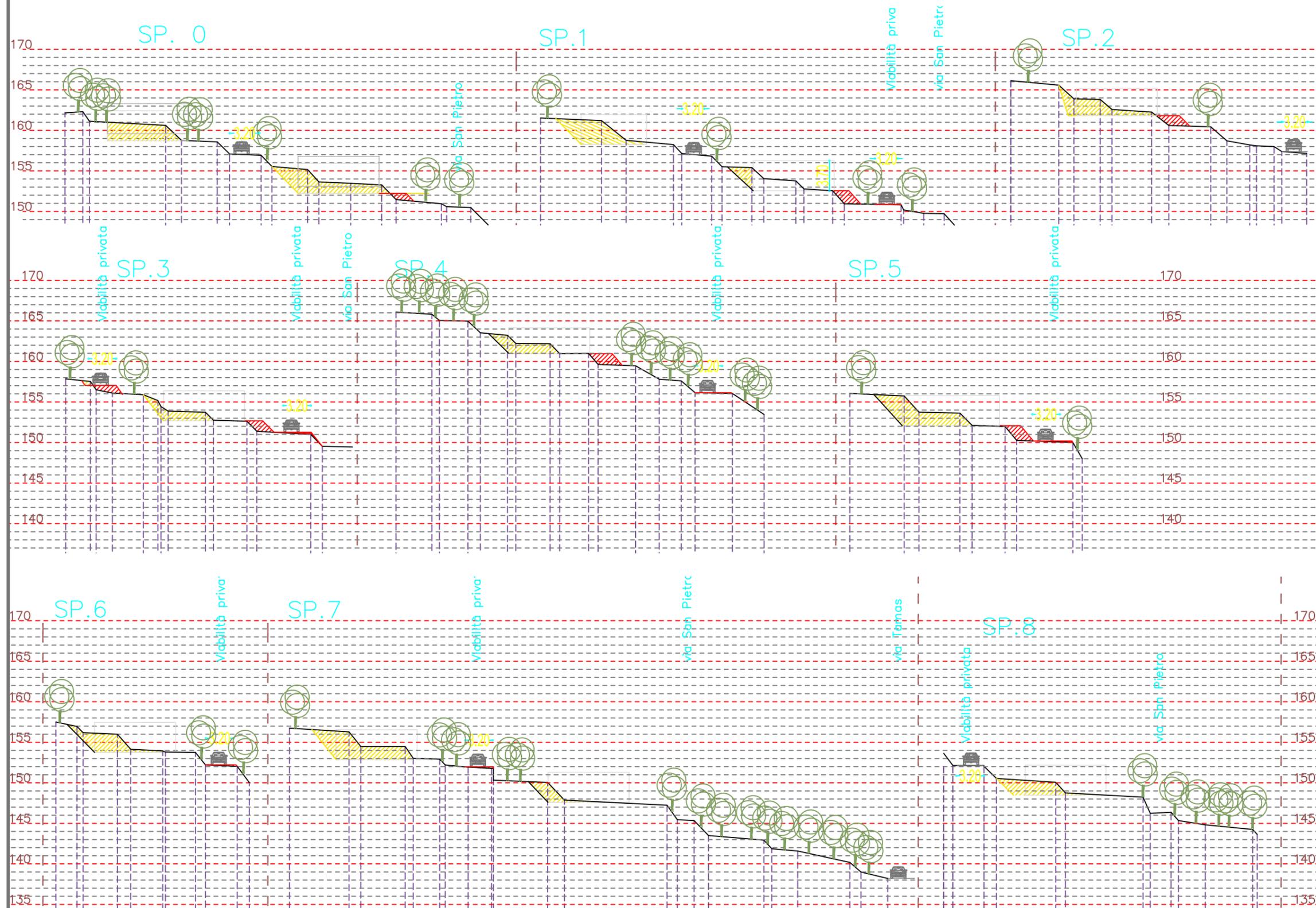
VIA SAN PIETRO

AdT 5.0

INDIRIZZI PROGETTUALI-PLANIMETRIA INTERVENTO

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DEI PARERI DEL PARCO, DELLA PROVINCIA E DELLA REGIONE (2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



- LEGENDA**
- sterro e riporto con modellazione di nuove terrazze
 - Punti di vista significativi



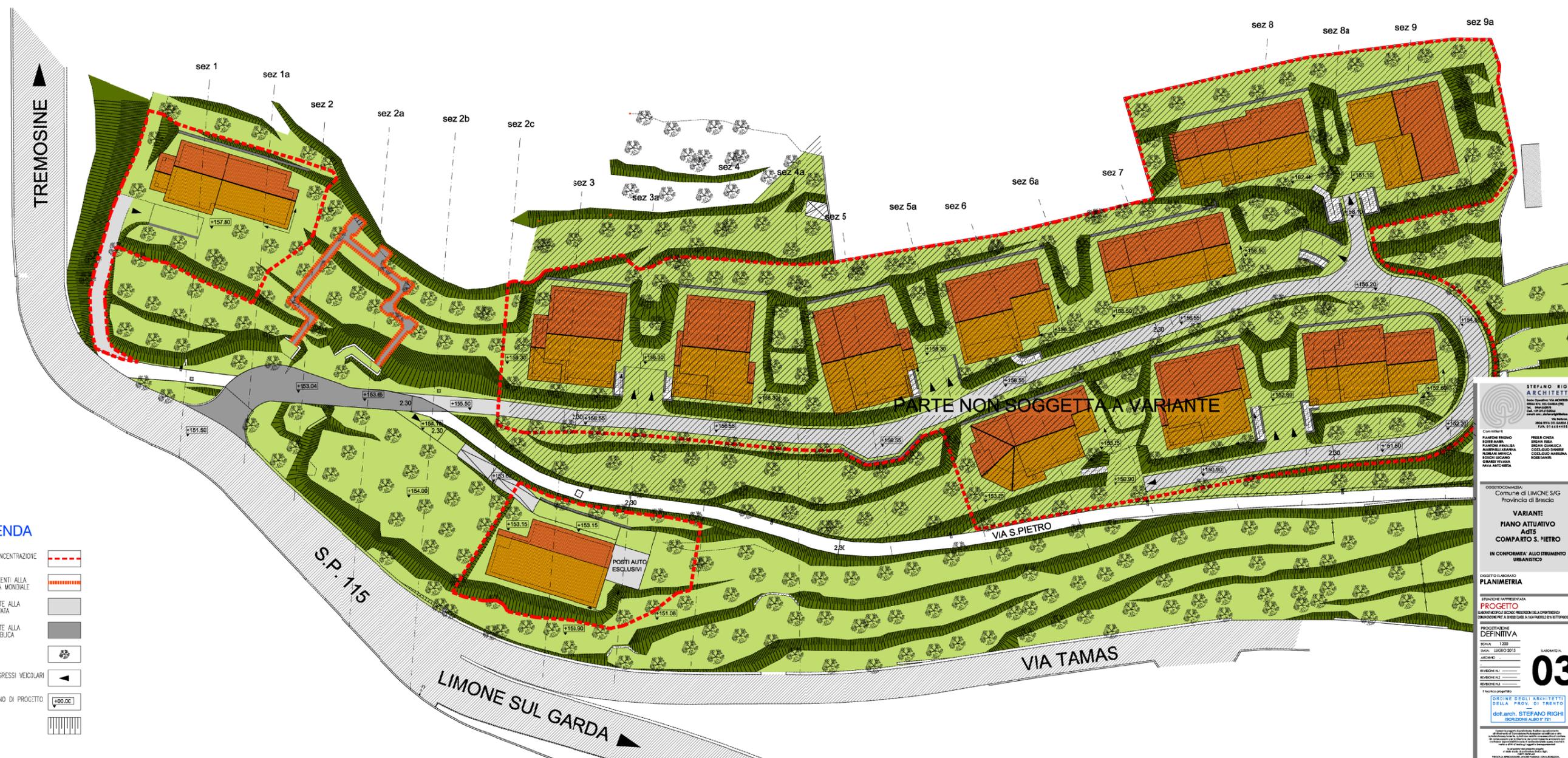
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

COMPARTO S.PIETRO VIA S.PIETRO

AdT 5

PIANO ATTUATIVO "ADT5 S.PIETRO"
APPROVATO CON DELIBERA C.C. 27 /11/2014, n. 58.

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



LEGENDA

- AMBITO DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
- REPERTI RISALENTI ALLA PRIMA GUERRA MONDIALE
- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' PRIVATA
- AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' PUBBLICA
- OLIVI
- PRINCIPALI INGRESSI VEICOLARI
- QUOTE TERRENO DI PROGETTO
- SCARPATA

STEFANO RIGHI ARCHITETTO
Via Trento 10 - 37060 Limone sul Garda (BS)
Tel. 030 4441111 - Fax 030 4441112

COMITENTE:
Comune di LIMONE S/G
Provincia di Brescia

VARIANTE
PIANO ATTUATIVO
AdTs
COMPARTO S. PIETRO

IN CONFORMITA' ALLO STRUMENTO URBANISTICO

OGGETTO DEL LAVORO:
PLANIMETRIA

STRATEGIE APPROVATE:
PROGETTO

PRODOTTORE:
DEFINITIVA

DATA: LUGLIO 2013

REVISIONI:
REVISIONE N.1:
REVISIONE N.2:
REVISIONE N.3:

03

GRUPPO DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI TRENTO
dot. arch. STEFANO RIGHI
dot. arch. ALDO F. TOI

AMBITO – 5.0

in via S. Pietro - **IN CORSO DI ATTUAZIONE**
tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione – progetto

L'ambito di trasformazione è collocato in zona collinare a prevalenza di colture agricole (oliveto); nelle vicinanze dell'area sorge l'antica chiesetta agreste di "S.Pietro in Oliveto", descritta nell'allegato al Piano del paesaggio "A - Edifici tutelati".

L'ambito interessa una vasta area in cui sorgono modesti fabbricati di tipo precario ad uso agricolo (baracche); confina su due lati con terreni a coltura agricola (nord e ovest), sul lato orientale con via S.Pietro e sul lato meridionale con via Einaudi.

Si accede all'ambito da via Einaudi a sud e da via Tovo a nord, percorrendo l'antica via S.Pietro, attualmente destinata a viabilità rurale e alla percorribilità ciclo-pedonale.

Nella porzione meridionale del sito si trovano reperti del primo conflitto mondiale (vedi allegato al Piano del paesaggio "A - Edifici tutelati").

L'area presenta criticità morfologiche, a causa della presenza di argini, e criticità di natura paesaggistica, considerata la vicinanza con la chiesa di S.Pietro e la visibilità della sua porzione meridionale da un'area vasta (veduta panoramica che si gode da via Einaudi).

L'ambito è servito delle vicine fermate del Trasporto Pubblico Locale (T.P.L.) da migliorare.

Obiettivi generali

- realizzazione di dodici nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza esclusiva di famiglie di residenti nel territorio comunale;
- realizzazione di servizi necessari ai nuovi fabbricati e alle funzioni turistiche: area di sosta "belvedere", miglioramento della fermata T.P.L..

Destinazione d'uso

principale: residenza;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – Realizzazione di un'area di sosta per il godimento della veduta panoramica e di aree verdi di **urbanizzazione secondaria**; di opere di miglioramento della percorribilità pedonale lungo via S.Pietro ed eliminazione della fermata T.P.L. in posizione inidonea a garantire la sicurezza degli utenti.

b – L'edificazione prevista, da realizzare nel sito con le modalità indicate nell'allegata tavola *Piano attuativo AdT5 S. Pietro – approvato con delibera C.C. 27/11/2014, n.58*, dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con le aree agricole circostanti (oliveti), che con la criticità rappresentata dall'acclività degli argini, dalla visibilità meridionale del sito da un'area vasta, dalla relazione visuale diretta con l'antica chiesetta di "S. Pietro in Oliveto", dalle esigenze di tutela del pregevole percorso di via S. Pietro, dalla presenza, pur se di limitato interesse dei reperti

del primo conflitto mondiale. In particolare l'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; provvedere a una attenta progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove edificazioni nel contesto di grande pregio paesaggistico-

Nel piano attuativo potranno essere proposti interventi di compensazione ambientale.

c – Considerato che la preventiva valutazione della trasformabilità dell'area ha reso necessaria la realizzazione di un accurato rilievo plano-altimetrico, con individuazione anche della vegetazione d'alto fusto presente (olivi), il conseguente studio del sito ha consentito la formulazione dei precisi indirizzi contenuti nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*"; le seguenti indicazioni progettuali hanno pertanto carattere prescrittivo, possono esser disattese solo a seguito di diverse motivate prescrizioni delle competenti Soprintendenze, contenute nel "parere vincolante di compatibilità paesaggistica" 9 settembre 2015, n. 0010322 della competente Soprintendenza di Brescia e successive integrazioni (vedi allegati):

c.1 - tutte le opere edilizie e pertinenziali ai fabbricati dovranno essere contenute entro il perimetro dell'area di concentrazione volumetrica, come modificata nel citato "parere vincolante di compatibilità paesaggistica" della competente Soprintendenza di Brescia, ciò anche al fine di limitare la visibilità da sud del nuovo intervento e assicurare un'adeguata area di tutela della chiesa. Le aree esterne al perimetro di concentrazione volumetrica, come definite nelle allegate tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento – Verde privato inedificabile*", come modificata nel citato "parere vincolante di compatibilità paesaggistica" della competente Soprintendenza di Brescia", non dovranno essere interessate da opere edilizie e dovrà essere conservata la coltivazione olivicola esistente; detta modalità d'uso dovrà essere disciplinata nella convenzione urbanistica con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

c.2 - la tipologia edilizia dovrà essere di tipo unifamiliare ad un solo piano fuori terra e la collocazione dei fabbricati, sia planimetrica che altimetrica, dovrà essere quella indicata nell'allegata tavola "*Piano attuativo AdT 5 S.Pietro – approvato con delibera C.C. 27/11/20124, n.58*"; i nuovi fabbricati non dovranno in alcun modo ridurre la qualità delle vedute che si godono della chiesa percorrendo via S.Pietro.

Il progetto esecutivo dei singoli fabbricati dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate;

c.3 - gli alloggi, che disporranno ciascuno di un **volume** massimo non superiore a m^3 350,00, dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d'uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica.

c.4 - l'accesso agli alloggi dovrà essere assicurato da una strada privata, di sezione contenuta e a senso di marcia alternato, dotata di piazzole d'interscambio, allo scopo di limitare

l'alterazione morfologica dei luoghi; detta strada potrà avere il tracciato indicativamente descritto nell'allegata tavola *Piano attuativo AdT 5 S.Pietro – approvato con delibera C.C. 27/11/2014, n.58*".

Il progetto esecutivo di tali opere dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate;

c.5 – il tracciato di via S.Pietro, di grande interesse paesaggistico, non dovrà essere interessato dai lavori di trasformazione dell'ambito, né vi si potranno aprire accessi carrai alle nuove abitazioni; la sua conservazione è ritenuto obiettivo qualitativo di pubblico interesse;

c.6 - le aree destinate a servizi pubblici, da cedere all'Ente comunale, individuate nelle allegata tavole "*Indirizzi progettuali – planimetria intervento*" e "*Indirizzi progettuali – sezioni schematiche*" sono destinate alla realizzazione di un'area attrezzata di sosta per il godimento delle vedute panoramiche e aree verdi di **urbanizzazione secondaria**; ad opere di miglioramento della percorribilità pedonale ed eliminazione della fermata T.P.L. in posizione inidonea a garantire la sicurezza degli utenti; ad un'area a tutela della Chiesa di S.Pietro da conservare a oliveto inedificabile;

Il progetto esecutivo di tali opere dovrà perfezionare e approfondire le sommarie indicazioni plano-altimetriche descritte nelle tavole allegate e garantire adeguata tutela degli adiacenti reperti del primo conflitto mondiale;

c.7 - gli olivi esistenti da estirpare dovranno essere ricollocati nell'ambito; se ciò non sarà tecnicamente possibile, dovranno essere ceduti all'Ente comunale affinché li rimetta a dimora in aree pubbliche.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nelle allegata tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio, di **tutela** o per servizi) per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.

e – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

f – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 4.200,00.

Equivalentente ad abitanti potenziali: n. 28.

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione alla integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare,

per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a:

quantità non inferiore a m²/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – interventi lungo via Einaudi allo scopo di realizzare l'accesso carraio;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; l'intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Dovranno in particolare essere prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione dei deflussi fognari, anche allo scopo di ridurre l'apporto di reflui al depuratore;

c - area attrezzata di sosta per il godimento delle vedute panoramiche e aree verdi di **urbanizzazione secondaria**; opere di miglioramento della percorribilità pedonale ed eliminazione della fermata T.P.L. in posizione inidonea a garantire la sicurezza degli utenti;

d - area a tutela della Chiesa di San Pietro da conservare a oliveto inedificabile.

Altre norme di attuazione:

Altezza non superiore a m 3,50 (1 piano), comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'**altezza** e comunque a m 5,00.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'**altezza**, a m 5,00 dalla strada pubblica, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "**Vincoli amministrativi**").

Distanza dagli edifici non inferiore all'**altezza** della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.

Norme esecutive

a – le opere di miglioramento della viabilità e dei percorsi pedonali dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;

b - gli accessi e gli interventi lungo il tracciato della viabilità provinciale (SP n. 115), al fine della sicurezza stradale, dovranno essere realizzati nel rispetto delle indicazioni fornite dai competenti uffici provinciali;

c – le opere di eliminazione della fermata T.P.L. dovranno essere concertate con i competenti uffici provinciali;

d – il verde pubblico e per la realizzazione dell'area di sosta-

belvedere dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i servizi ricreativi di classe B.

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

b - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo e dalla strada pubblica lungo il confine orientale dell'ambito (via S. Pietro) e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; oltre agli olivi, gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate, in particolare gli olivi.

c - la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono ammesse coperture piane a giardino pensile, considerata la loro visibilità delle aree soprastanti.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dei nuovi edifici nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - La recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici. Nel caso si renda necessario, a tutela della sicurezza, modalità diverse di recinzione, tenuto conto della particolare qualità paesaggistica dei luoghi, la Commissione per il paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

f - Considerata la criticità morfologica del sito non è consentita la realizzazione di piscine.

g - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

h - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

l - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e

dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.



*Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo*

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BRESCIA, CREMONA E MANTOVA

Brescia 29 MAGGIO 2015

Al Comune di
25010 Limone sul Garda (BS)
Al Responsabile del Servizio
Franceschino Risatti
protocollo@pec.comune.limonesulgarda.bs.it

Alla Direzione Regionale per i beni culturali
e paesaggistici della Lombardia
Palazzo Litta - Corso Magenta, 24
20123 Milano
mbac-dr-lom@mailcert.beniculturali.it

Ai Sig.ri Piantoni Erasmo, Boere Maria
Via Roina, 37
25088 Toscolano Maderno (BS)

Alla Sig.ra Piantoni Annalisa
Via Fontana, 15
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Martinelli Arianna
Via S. Pietro, 4
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Floriani Monica
Via IV Novembre, 3
25010 Limone sul Garda (BS)

Al Sig. Boschi Luciano
Via Lungolago Marconi, 46
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Girardi Viviana
Via Milanese, 8
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Fava Antonietta
c/o Fava Silvio
vicolo Salute, 10
25010 Limone sul Garda (BS)

Alla Sig.ra Fessler Cinzia
Via Milanese 3/B
25010 Limone sul Garda (BS)

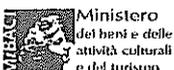
Alla Sig.ra Segala Elisa
Via Milanese, 3/B
25010 Limone sul Garda (BS)

Al Sig. Segala Gianluca
Via Milanese, 3/B
25010 Limone sul Garda (BS)

Ai Sig.ri Cozzaglio Daniele, Cozzaglio Marilena
Via IV Novembre
25010 Limone sul Garda (BS)

Al Sig. Rossi Daniel
Via Tamas, 2/c
25010 Limone sul Garda (BS)

Prot. n. 0007939 Allegati
Class. 34.19.07
Fascicolo/ 2015 sottofascicolo/ 428



Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Brescia Cremona Mantova
Tel. (+39) 030 2896511 - Fax (+39) 030 296594
www.architettonicibrescia.lombardia.beniculturali.it

Via Gezio Calini, 26 - 25121 Brescia
e-mail: sbeap-bs@beniculturali.it
PEC: mbac-sbeap-bs@mailcert.beniculturali.it

OGGETTO: Limone sul Garda (BS) – Piano Attuativo AdT 5 San Pietro
Nuovo parere preventivo di compatibilità paesaggistica.

Con riferimento al parere espresso da questa Soprintendenza ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 n. 0011789 del 25.07.2014;

Visto il D.Lgs 66 del 15 marzo 2010 inerente il *Codice dell'Ordinamento militare* e specificatamente l'art. 255 c. 5 che riporta: "*Gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche delle cose di cui al comma 2 sono vietati*" e al comma 2 elenca, tra gli altri, alla lettera b) "*fortificazioni campali, trincee, gallerie, camminamenti, strade e sentieri militari*", nonché alla f) "*ogni altro residuo avente diretta relazione con le operazioni belliche*";

Visto il DM del 4 ottobre 2002 – *Tutela del patrimonio storico della Prima Guerra Mondiale* – applicativo della L. 78 del 7 marzo 2001, poi D.Lgs 66/2010;

Visto la nota di annullamento n. 0002850 del 27.02.2015 dei succitati pareri emessi da questo Ufficio a seguito della segnalazione del Sig. Paolo Bonsignori, presidente del Circolo Legambiente "Per il Garda", per il tramite dell'Avv. Domenico Lombardi, contenente informativa nonché documentazione grafica e fotografica che attesta la diffusa presenza di strutture afferenti alla Prima Guerra Mondiale nelle aree coinvolte dai piani di lottizzazione denominati AdT5 "S. Pietro" e AdT 3 "Crocette";

Visto il sopralluogo svolto in data 23 marzo 2015 da questa Soprintendenza con rappresentanti del Segretariato regionale e i conservatori del Museo della Guerra Bianca in Adamello (visto l'art. 3 della *Convenzione* a termini del quale il Museo della Guerra Bianca in Adamello di Temù (Bs) è consulente tecnico-scientifico degli uffici periferici lombardi del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-militare e delle vestigia della Prima Guerra Mondiale);

Vista la relazione storico-illustrativa e di valutazione delle interferenze dei manufatti storici con le previsioni urbanistiche inviata dal Segretariato regionale per la Lombardia di questo Ministero, acquisita a protocollo di questo Ufficio in data 18 maggio 2015 n. 0007197, redatta dal Museo della Guerra Bianca in Adamello;

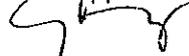
Visto l'incontro avuto in data 29 maggio 2015 con i rappresentanti dell'Amministrazione comunale di Limone sul Garda;

Atteso che dalla relazione storico-illustrativa di cui sopra si evince che l'area ricompresa nel Piano Attuativo AdT5 "San Pietro" per la parte occupata dai lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 risulta non presentare interferenze con manufatti storici afferente alla Prima Guerra Mondiale;

Questo Ufficio ritiene di poter rilasciare nuovamente parere favorevole ex art. 146 del D.Lgs 42/2004 all'intervento definito "Piano Attuativo AdT 3 Crocette" per la porzione occupata dai lotti 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Per quanto riguarda invece i lotti 1 e 2 si attende l'inoltro di proposta di variante così come individuato e definito durante l'incontro avuto presso questa Soprintendenza in data 29 maggio 2015 con i rappresentanti dell'Amministrazione comunale in indirizzo.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cinzia Robbiati





Ministero dei beni e delle attività
culturali e del turismo

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BRESCIA, CREMONA E MANTOVA

Brescia 09-07-2015

Al Comune di
25010 Limone (BS)

Al Responsabile del Servizio
Franceschino Risatti

protocollo@pec.comune.limonesulgarda.bs.it

Prot. n. ~~000~~ 322 Allegati
Class. 34.19.04
Fascicolo/2015 sottofascicolo/435

Risposta al foglio prot. 5552 del 15-06-15
(rif. ns. prot. 0009067 del 18-06-15)

OGGETTO: Limone sul Garda (BS) – loc. Crocette – mapp. 347, 380, 592, 741, 745, 746, 753, 776, 777, 1772, 1773, 2150, 2683, 2684, 2685, 2686, 2734, 2735 del fg. 19 – P.E. 17/2015

Variante a Piano di lottizzazione AdT 5 "S. Pietro"

Parere vincolante di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ditta: **Lottizzanti ADT 5 "S. Pietro"**

Con riferimento alla richiesta pervenuta e acquisita a protocollo in data 18 giugno 2015 al n. 0009067, inoltrata da parte dell'Amministrazione in indirizzo a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, da realizzarsi in area sottoposta alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004, art. 136, DM 22-10-1958;

Visti gli elenchi allegati ai decreti: n. 6820 del 03.07.2009, n. 9447 del 23.09.2009 e n. 14545 del 30.12.2009 emessi dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con cui gli enti locali interessati sono stati ritenuti idonei all'esercizio delle funzioni paesaggistiche ad essi attribuite anche successivamente alla data indicata all'art. 159, comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s. m. e i.;

Vista la nota n. 0008394 del 09.06.2015 di questo Ufficio;

Esaminata la documentazione trasmessa dal Comune, vista la Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e vista la relazione illustrativa degli accertamenti compiuti dall'Amministrazione in indirizzo ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 42/2004;

Preso atto del parere espresso in data 15.06.2015 dalla Commissione per il Paesaggio, e ritenuto di condividere le valutazioni in esso contenute, per la loro natura e consistenza, non arrecano sostanziale pregiudizio ai valori paesaggistici dell'area sottoposta a tutela, purché realizzate a determinate condizioni;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, esprime il presente **PARERE FAVOREVOLE** rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione, a condizione che siano pienamente osservate le condizioni di seguito elencate:

- la via San Pietro non dovrà essere modificata e pertanto si eviti lo sterro individuato in sezione n. 2;
- nella sez. 3, davanti all'edificio si limiti lo sbancamento alla formazione della stradina evitando di intaccare il ciglione esistente;
- per quanto riguarda l'edificio spostato si trovi una soluzione per la rampa per i disabili meglio integrata nel progetto edilizio così da traslare il più possibile l'edificio a confine del limite dell'area edificabile limitando, conseguentemente, i riporti di terreno previsti sull'altro lato dello stesso conservando il più possibile i ciglionamenti esistenti;
- all'interno della lottizzazione non siano realizzate recinzioni, siepi, messi a dimora tappezzanti, si utilizzino solo rampicanti verdi, non fiorati, a copertura dei muri previsti alle spalle degli edifici, si ricostituisca cioè un semplice paesaggio ad uliveto come esistente;
- al di là della stradina di penetrazione le altre aree siano interamente ricoperte a prato;
- a ridosso della stradina di penetrazione non siano predisposti muri, ma sistemazioni interamente naturali;
- contestualmente all'Autorizzazione paesaggistica sia inoltrato a questo Ufficio progetto di cantierizzazione dell'intervento in quanto trattandosi di un comparto paesaggisticamente delicato in fase di realizzazione, se non si interverrà in un unico momento, si dovrà procedere per lotti abbinando a ciascuno di essi la realizzazione delle sole porzioni di urbanizzazioni connessi agli edifici previsti in realizzazione. Le aree non immediatamente oggetto di edificazione dovranno essere mantenute integre nella loro conformazione morfologica e vegetazionale. Progressivamente all'edificazione di ogni singolo edificio si dovrà provvedere alla messa a dimora immediata degli ulivi a mitigazione.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Cinzia Robbiati

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giuseppe Stolfi



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA S. PIETRO INQUADRAMENTO

AdT 5.1

ELIMINATO VARIANTE GENERALE (2018)
IN SEGUITO AL D.M. 03/12/2013 "Chiesa di San Pietro in Oliveto ed aree limitrofe"

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: parte 697; parte 698; 699; 1239;

Superficie catastale: 2.577,00 mq

Superficie ambito: 3.146,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2

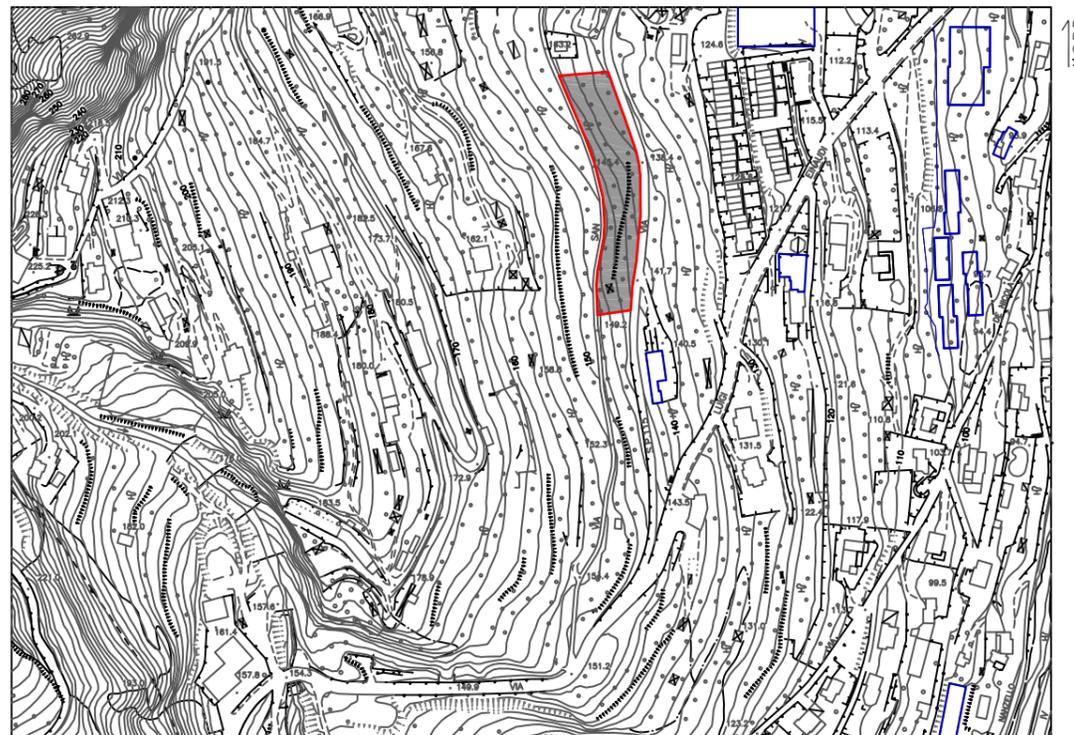
Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 19

scala 1:4000



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:4000



Immagine aerea 2007

scala 1:4000

LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010

AMBITO – 5.1

in via S. Pietro – **ANNULLATO**

Con il Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali della Lombardia del 3 dicembre 2013 l'“*Ambito costituito dalla chiesa di San Pietro in Oliveto ed aree limitrofe*” è stato dichiarato di interesse storico culturale. Per tale motivo il presente ambito di trasformazione è soppresso, poiché i mappali in esso compresi rientrano nella loro totalità tra quelli sottoposti alle disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto.



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

VIA PREALZO

AdT 6

INQUADRAMENTO
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)

Mappali: 2307; 2308; 2309; 1157; 1898; 1862; 1960;
parte 658; 1961; 1863;

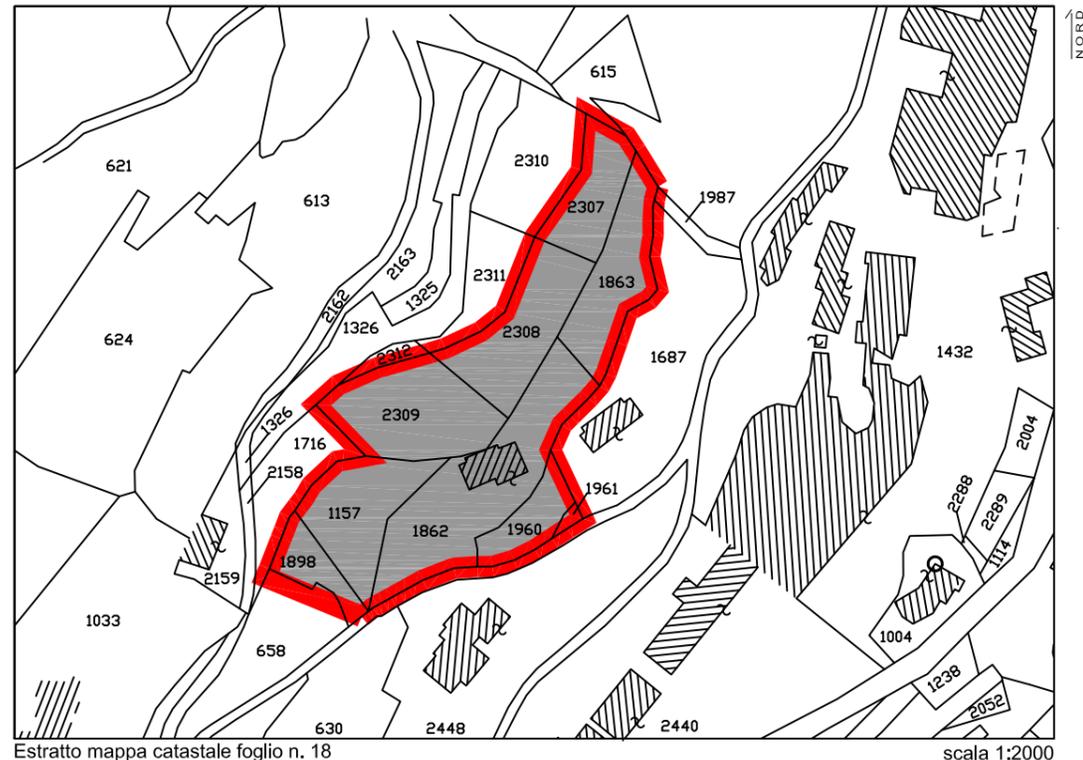
Superficie catastale: 6.568,00 mq

Superficie ambito: 6.075,00 mq

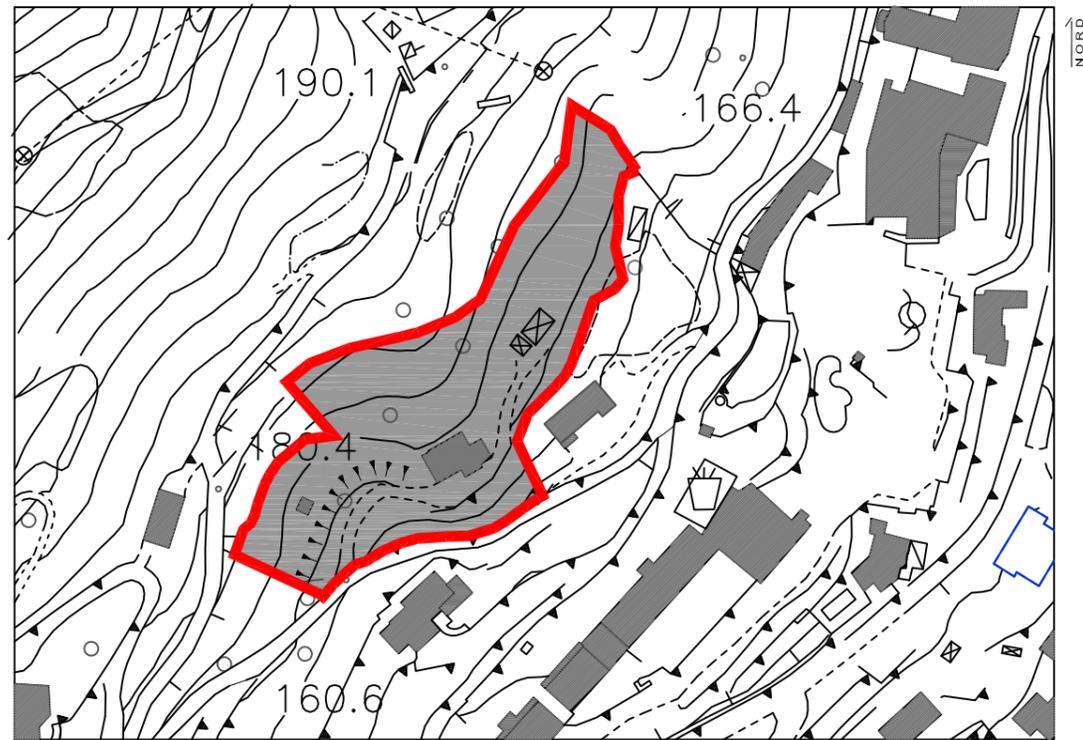
Classi di fattibilità geologica: classe 3b

Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 18 scala 1:2000



Estratto aerofotogrammetrico scala 1:2000



Immagine aerea 2007 scala 1:2000

LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010



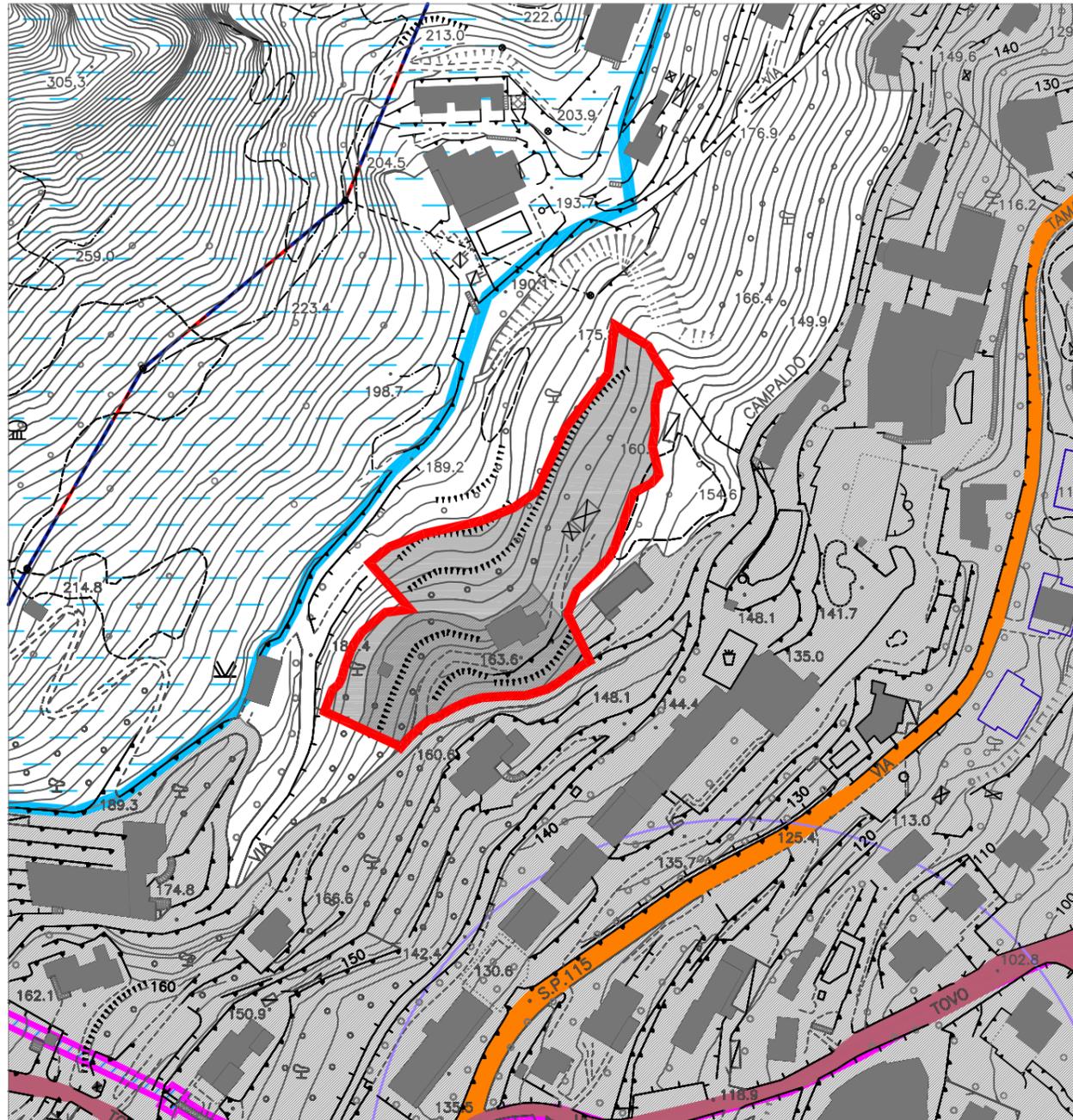
VIA PREALZO

AdT 6

VINCOLI, SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE (PGT APPROVATO 29/06/2012)

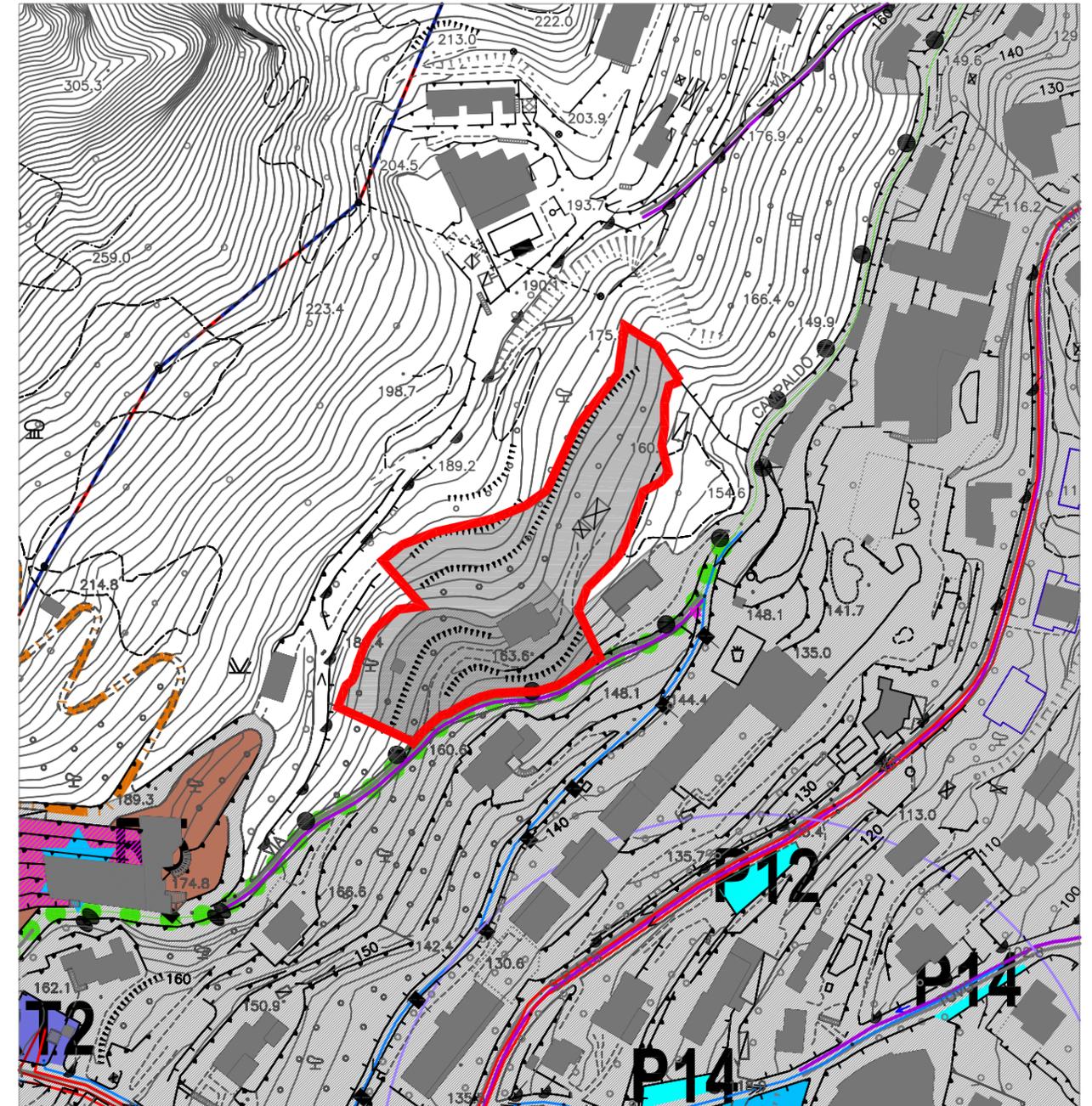
Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



VINCOLI AMMINISTRATIVI

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Principali strade comunali
- Strade secondarie comunali
- Fasce di rispetto del reticolo idrico minore
- Vincolo idrogeologico
- Hotspot - Wireless
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

- Ambito di trasformazione
- Centro abitato
- Servizi per il trasporto P
- Servizi religiosi R
- Limonaia
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010
- servizi pubblici di interesse sovracomunale
- Servizi reti tecnologiche RT
- Hotspot - Wireless
- Impianti illuminazione pubblica
- Acquedotto-tubazione esistente
- Acquedotto-tubazione in progetto
- Fontane
- Sentiero di montagna
- Percorso pedonale



Comune di
Limone sul Garda
Provincia di Brescia

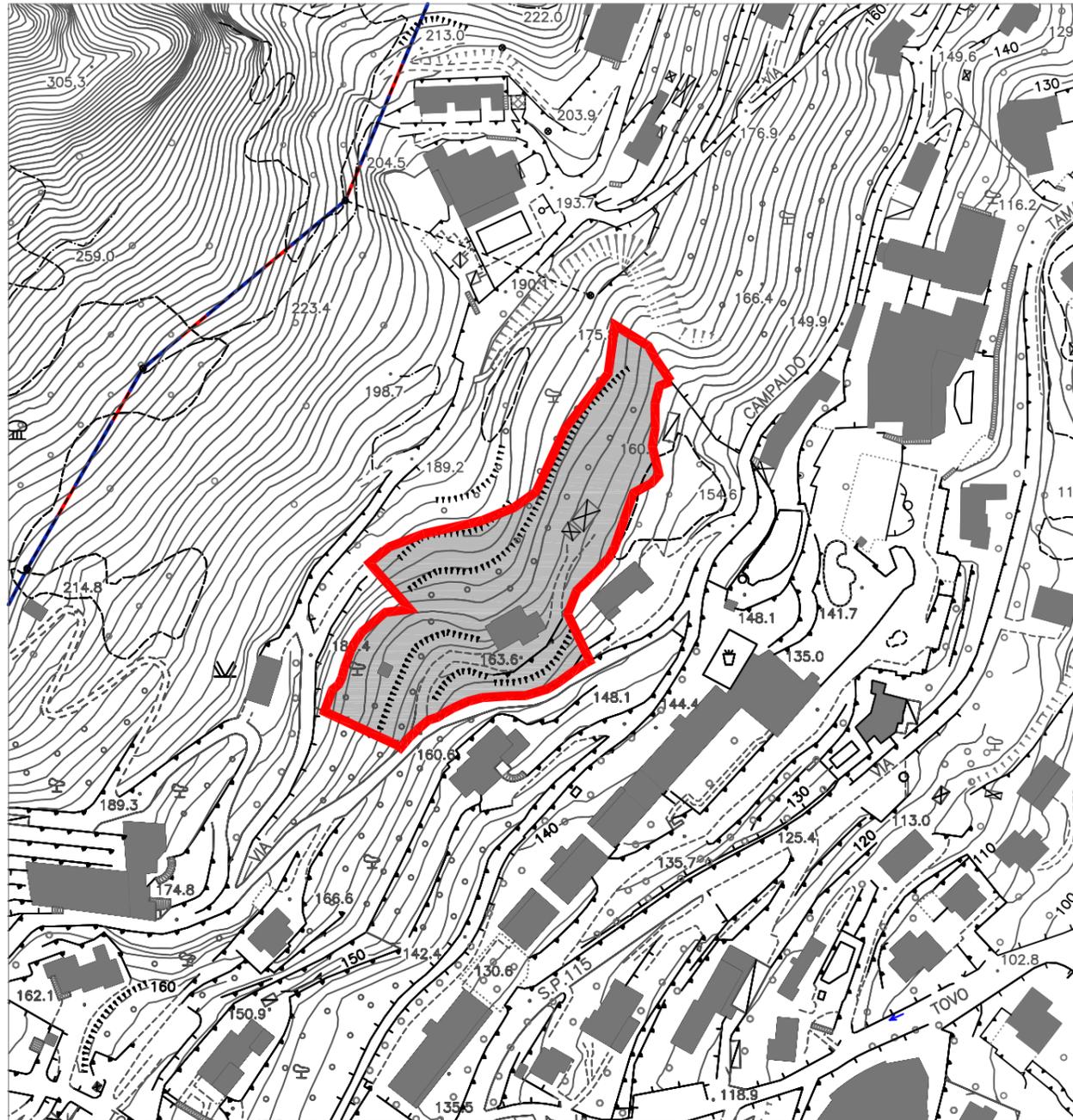
VIA PREALZO

AdT 6

PREVISIONI DI CONTESTO, INDIRIZZI PROGETTUALI

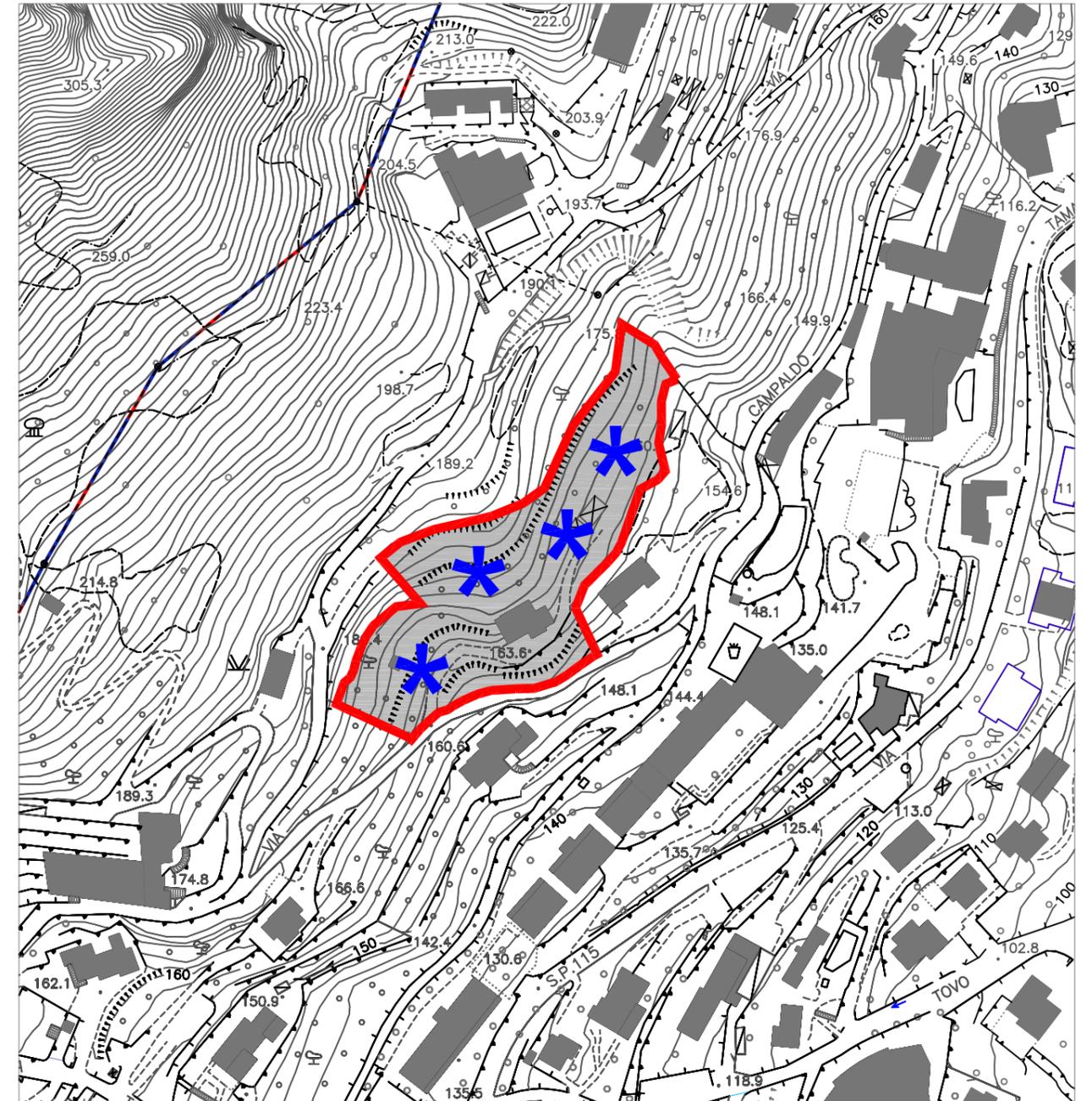
MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI (2012)

studio associato arch. G. Cigognetti - arch. M. Piccardi - ing. C. Vitale - località S.Polo - Lonato d/G (BS)



PREVISIONI DI CONTESTO

- Ambito di trasformazione
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010



INDIRIZZI PROGETTUALI

- Ambito di trasformazione
- Area di concentrazione volumetrica
- Aggiornamento cartografico provvisorio - luglio 2010

AMBITO – 6

in via Prealzo
tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione - progetto

L'ambito di trasformazione è collocato in zona collinare a prevalenza di colture agricole (*oliveto*); è diviso in due porzioni; a valle comprende un fabbricato residenziale con aree pertinenziali a giardino, con accesso da via Prealzo, a monte aree agricole in parte dismesse dalle colture.

L'ambito confina sul lato nord occidentale con aree agricole in parte dismesse, sul lato sud-orientale con un'edificazione residenziale e con via Prealzo.

Si accede all'area da via Prealzo. L'area presenta criticità morfologiche, a causa dell'acclività, e criticità di natura paesaggistica, considerata la visibilità da aree vaste e dalla soprastante strada comunale.

Obiettivi generali

- realizzazione di quattro nuovi fabbricati a uso residenziale, per l'esigenza di famiglie di residenti nel territorio comunale;

Destinazione d'uso

principale: residenza;

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività agricole e di allevamento; attività artigianali; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative.

Modalità d'attuazione:

piano attuativo d'iniziativa privata.

a – Realizzazione di opere per migliorare la percorribilità carraia lungo via Prealzo.

b – L'edificazione prevista, da realizzare nel sito indicativamente identificato nell'allegata tavola "*Indirizzi progettuali*", dovrà porre attenzione sia al rapporto con le aree agricole soprastanti sia al rapporto con le aree edificate a valle, che con la criticità rappresentata dall'acclività dei luoghi e dalla visibilità che si gode da aree vaste e dalla soprastante strada pubblica, provvedendo di conseguenza alle necessarie opere di mitigazione. In particolare l'intervento dovrà provvedere a salvaguardare le emergenze ambientali e naturalistiche presenti nell'area di intervento e nelle adiacenze; garantire la permeabilità ecologica limitando recinzioni e barriere; provvedere ad una attenta progettazione urbanistica finalizzata a mitigare l'impatto delle nuove edificazioni nel contesto di grande pregio paesaggistico; per tale ragione dovrà essere redatto un preventivo **Piano paesaggistico di contesto**, ai sensi dell'art. 7.3 delle N.A..

Nel piano attuativo potranno essere proposti anche interventi di compensazione ambientale.

c - gli olivi esistenti da estirpare, dovranno essere ricollocati nell'ambito; se ciò non sarà tecnicamente possibile, dovranno essere ceduti all'Ente comunale affinché li rimetta a dimora in aree pubbliche.

d – L'edificabilità concessa dovrà essere ripartita fra tutte le proprietà comprese nell'ambito di trasformazione, come identificato nelle allegate tavole "*Inquadramento*" e seguenti, indipendentemente dall'uso previsto (edificatorio o per servizi)

per le singole porzioni di superficie compresa entro i suoi confini.
e - Gli alloggi dovranno essere destinati esclusivamente ad abitazione continuativa di famiglie residenti nel Comune. Detta modalità d'uso dovrà essere regolamentata nella convenzione urbanistica, con adeguata attività di controllo e successiva verifica.

f – Preliminarmente all'approvazione del piano attuativo dovrà essere attestata la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

g – Qualora le aree agricole, interessate dall'ambito di trasformazione, risultassero inserite in un Piano di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici (P.U.A.), dette aree dovranno essere compensate con altra superficie; pertanto le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento dei propri Piani di Utilizzazione Agronomica dei reflui zootecnici.

h – Richiamato l'art. 10.b delle N.A., tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale, desumibili dal documento "*Rete Ecologica Comunale (REC)*" recepito nel P.G.T..

Edificabilità

volume massimo edificabile: m³ 1.400,00

Equivalentente ad abitanti potenziali: n. 9

Urbanizzazione:

La quantità delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area e la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, e in parte da monetizzare, per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalle nuove residenze da insediare, desunta dal Piano dei Servizi e determinata nella Parte I°, Titolo IV° delle Norme di Attuazione (di seguito N.A., *n.d.r.*), ammonta a:

quantità non inferiore a m²/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

L'urbanizzazione dell'area dovrà in ogni caso essere attuata nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano vigente, delle previsioni del Piano dei Servizi e delle disposizioni delle relative Norme di Attuazione.

Servizi di urbanizzazione da realizzare:

a – eventuali interventi lungo via Prealzo allo scopo di migliorarne la percorribilità nei due sensi di marcia;

b - reti e impianti tecnologici: opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti generali dei servizi tecnologici; l'intervento edilizio é subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti.

Dovranno in particolare essere prodotti, contestualmente alla presentazione del progetto di Piano Attuativo, specifici elaborati analitici descrittivi delle modalità di gestione dei deflussi fognari, anche allo scopo di ridurre l'apporto di reflui al depuratore.

Altre norme di attuazione:

Altezza

non superiore a m 6,50 (2 piani), comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

- Distanza dai confini* non inferiore a 1/2 dell'*altezza* e comunque a m 5,00.
- Distanza dalle strade* non inferiore a 1/2 dell'*altezza*, a m 5,00 dalla strada pubblica, e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi allegata tavola "*Vincoli amministrativi*").
- Distanza dagli edifici* non inferiore all'*altezza* della parete più alta e comunque a m 10,00 da eventuali fabbricati esterni all'ambito.
- Norme esecutive* **a** – le opere di miglioramento della percorribilità pedonale di via Prealzo dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi;

Norme di mitigazione paesaggistica

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

a - La costruzione di muri di sostegno dovrà essere il più possibile limitata ricorrendo alle tecniche di ingegneria naturalistica; il paramento esterno di dette eventuali murature consentite dovrà essere rivestito in pietra naturale a vista.

b - Nel piano attuativo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dalla strada pubblica soprastante e ridurre la visibilità dei nuovi interventi; oltre agli olivi, gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "*Indirizzi e norme di tutela*".

Le alberature esistenti, adeguatamente rappresentate (per posizione, essenza e dimensione) nelle tavole grafiche del progetto edilizio, dovranno essere conservate, in particolare gli olivi.

c - la progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 27 e il 35%, e manto in tegole; sono auspicate coperture piane a giardino pensile, considerata la loro visibilità dal soprastante strada pubblica.

d - Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità dei nuovi edifici nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare.

e - Le recinzioni non dovranno superare l'*altezza* massima complessiva di m 1,50. Se realizzate in muratura non potranno superare l'*altezza* di m 1,00. Se realizzate con cancellate sovrapposte a murature, le prime non dovranno superare l'*altezza* di m 1,00 e le seconde l'*altezza* di m 0,50; le cancellate dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice e permeabili allo sguardo.

f - Considerata la criticità morfologica del sito non è consentita la realizzazione di piscine.

g - Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale.

h - Non è consentita l'edificazione di accessori alla residenza (autorimesse, ripostigli, legnaie, ecc.) esterni al perimetro dell'edificio principale.

i - E' vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

l - Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il Paesaggio potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.