



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## **DOCUMENTO DI PIANO**

---

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

---

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

---

## **PIANO DEL PAESAGGIO**

### **RELAZIONE**

---

fase: APPROVAZIONE

data: luglio 2011

aggiornamenti: luglio 2012

---

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 51</i>	<i>del 30 dicembre 2011</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 23</i>	<i>del 29 giugno 2012</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 23</i>	<i>del 29 giugno 2012</i>

---

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)  
località San Polo • tel. 030-9913807 • fax 030-9913682 • e-mail cipivi@libero.it

---

*Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.*



INDICE	
1. ANALISI DEL PAESAGGIO	3
2. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI	4
2.1 BENI CULTURALI (ART. 10 D. LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	4
2.2. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART 136 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	5
2.3. AREE TUTELATE PER LEGGE (ART 142 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	5
3. COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE	9
4. COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE	12
5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE e DEL PAESAGGIO URBANO	13
6. RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO	16
7. SINTESI DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	18
7.1. MODO DI VALUTAZIONE MORFOLOGICO - STRUTTURALE	18
7.2. MODO DI VALUTAZIONE SIMBOLICO	18
7.3. MODO DI VALUTAZIONE VEDUTISTICO	19
7.4. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	19



## 1. ANALISI DEL PAESAGGIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, la valorizzazione e il miglioramento del paesaggio comunale, i cui caratteri derivano dall'interazione tra ambiente naturale e fattori antropici. Si intende perseguire la finalità di conservare i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio comunale, migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione, evitando il rischio di alterazione dei beni tutelati.

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale afferma tre principi di particolare rilevanza ai fini dell'impostazione e della valutazione dei progetti di trasformazione del territorio:

- la qualità paesistica rappresenta ovunque un primario valore territoriale, infatti tutto il territorio deve essere oggetto di attenzione paesistica perchè si riconosce che il paesaggio è in ogni luogo un elemento importante della qualità della vita delle popolazioni;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio non può attuarsi solo tramite politiche e strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, infatti un ruolo determinante è svolto in tal senso dai progetti di trasformazione del territorio;
- il miglioramento della qualità paesistica delle trasformazioni non è definibile a priori tramite regolamenti e norme generali e passa necessariamente attraverso la profonda conoscenza dei luoghi in cui si opera.

Da questi principi deriva che la valutazione sugli esiti paesistici ha per sua natura carattere discrezionale perchè non è misurabile con procedimenti deterministici e non è parametrabile.

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI

In questa fase ricognitiva del Piano del Paesaggio vengono identificati i principali elementi di valenza ambientale presenti sul territorio, contenuti nei vincoli paesaggistici e storici.

(vedi Tavole 1.1, 1.2, 1.3 – *Vincoli paesaggistici e storici, scala 1:7.500 e 1:5.000*)

La Lombardia dispone di un Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), approvato il 19 gennaio 2010 con Delibera n. 951 che costituisce quadro regionale di riferimento per la pianificazione paesaggistica e strumento fondativo del “Piano del Paesaggio Lombardo”.

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell’art. 19 della l.r. 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale.

Ai fini dell’individuazione dei vincoli paesaggistici risulta interessante la classificazione del territorio riportata nella “*Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli: 136 e 142 DLgs 42/04*”, all’interno della quale si può notare che il comune di Limone risulta caratterizzato dalla presenza di una “*Bellezza d’assieme*”, (rappresentata da tutto il territorio comunale), dalle “*Aree di rispetto dei laghi*” (la zona costiera) e dalla presenza di due “*Corsi d’acqua tutelati*” (il torrente S.Giovanni e il torrente Pura).

### 2.1 BENI CULTURALI (ART. 10 D. LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)

Sul territorio di Limone sono presenti alcuni beni immobili, di proprietà comunale o ecclesiastica, che presentano interesse artistico, storico, archeologico vincolati dall’art. 10 o art. 11 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Questi edifici e aree sono:

- Chiesa di San Benedetto e edifici annessi (parrocchiale)
- Chiesa di San Rocco
- Pieve di San Pietro in oliveto
- Cappella di San Carlo
- Centro missionario Comboniano
- Villa Boghi (Municipio) e limonaia
- Limonaia del Castèl
- Santella di San Giovanni
- Cimitero
- Porto (D.M. 8 agosto 1963 n° 111/N002)

Risulta inoltre assoggetta a vincolo apposto con Decreto Ministeriale un edificio di proprietà privata:

- Villa Garbera e annessa limonaia, via Nova, loc. San Rocco, D.M. 18 luglio 1960.

Sono state inoltre individuate le strutture belliche risalenti al primo Conflitto Mondiale 1915-1918, sparse nel territorio:

- Tratto di strada tra Passo Bestana e baita Segala;
- Tratto di strada tra Passo Guil e cima Mughera;
- Zona fortificata di Reamol;
- Resti postazione d’artiglieria.

Ciascun edificio vincolato è stato individuato sulla Tavola dei Vincoli Paesaggistici e Storici con apposita simbologia grafica e con univoco codice numerico che corrisponde al numero di scheda riportato nell’*allegato A “Edifici tutelati”*.

Le informazioni contenute nelle schede riguardano: il nome dell’edificio tutelato, il suo corrispondente codice numerico che permette di collegare la scheda alla cartografia, la tipologia del vincolo a cui è assoggettato il bene storico e l’eventuale segnalazione nel P.T.C.P., la proprietà dell’edificio tutelato, una descrizione dello stato di fatto per gli edifici vincolati, l’individuazione dell’area vincolata sugli estratti in scala 1:2000 della cartografia catastale e del rilievo aerofotogrammetrico, le immagini dell’edificio nello stato di fatto ed eventuali raffigurazioni storiche.

## 2.2. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART 136 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)

Nel territorio del Comune di Limone sono presenti aree di notevole interesse pubblico individuate dai seguenti Decreti Ministeriali:

**D.M. 22 ottobre 1958:** “dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona costiera del lago di Garda, sita nell'ambito dei comuni di Tignale, Tremosine e Limone sul Garda”.

*“La zona costiera del lago di Garda, sita nei comuni di Tignale, Tremosine e Limone del Garda, così delimitata: a partire dal confine del comune di Gargnano, tutta la zona compresa fra il lago e la linea che parte dal Mulsone seguendo la mulattiera per Oldesio, Gardola, Colombera, quota 576, Prabione fino al torrente campione; poi la linea che parte da quota 300 e scende a Pregasio, passando per Cadignano, segue la strada comunale per Arias, Pieve e Priazzo, la mulattiera per ponti fino a voltino, la strada comunale per Ustecchio di sotto, Bassanega, Tamazzo; poi la linea che segue la mulattiera per la fabbrica di magnesite, casc. milanese, indi, seguendo il crinale prosegue per dosso dei Roveri (676) per cima Mughera (1163) per punta cainino (1014) per il passo della Rocchetta, per punta dei larici (q. 909) e tocca il confine con la provincia di Trento [...]...”*

**D.M. 20 gennaio 1965:** “dichiarazione di notevole interesse pubblico della strada Gardesana occidentale nell'ambito dei comuni di Gargnano, Tignale, Tremosine e Limone”.

*“... ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. tale zona comprende i seguenti tratti [...]... comune di limone, dal km. 100,75 al km. 106,850”.*

## 2.3. AREE TUTELATE PER LEGGE (ART 142 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)

*“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” così come modificato dal D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 156 e D. Lgs. 24 marzo 2006, n. 157 nonché dal D. Lgs. 26 marzo 2008.*

Nell'Articolo 142 vengono individuate le aree tutelate per legge.

In particolare tra gli elementi sottoposti a vincolo per il loro interesse paesaggistico nel comma 1, sul territorio di Limone sul Garda sono presenti:

- *comma b:* i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per territori elevati sui laghi.
- *comma c:* i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.  
Sono classificati tra le acque pubbliche della Provincia di Brescia il torrente S.Giovanni, dallo sbocco per 3 km verso monte, e il torrente Pura, dallo sbocco per 2 km verso monte.
- *comma f:* i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi.  
Rientra in questa categoria il Parco Alto Garda bresciano, che interessa tutto il territorio comunale.
- *comma g:* i territori coperti da foreste e da boschi.  
Tali aree sono state definite sulla base delle informazioni fornite dalla Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano che si sta occupando della redazione del *“Piano di Indirizzo Forestale”*. La delimitazione di tali aree è stata ridefinita in alcune zone, in particolare in prossimità di strade ed edifici, in modo da eliminare incorrette sovrapposizioni.
- *comma h:* le zone gravate da usi civici.  
I mappali costituenti il demanio civico del comune di Limone sul Garda sono i seguenti: 467,493, 503, 659, 661, 751, 845, 847, 849, 851, 869, 923, 934, 938, 941, 942, 943, 944, 946, 951, 953, 958, 963, 964, 965, 972, 995, 996; tali mappali sono stati individuati nella tavole dei vincoli paesaggistici con apposita simbologia, tranne il mappale n. 965 del quale non risulta traccia

nemmeno sul sito dell'Agenzia del Territorio. Si tratta di mappali con destinazione d'uso prevalente a incolto produttivo, incolto sterile e bosco ceduo.

- *comma m*: le zone di interesse archeologico.

Analizzando le informazioni contenute nella "*Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia*", si evidenzia che sul territorio vi sono stati due ritrovamenti: uno del periodo romano e uno del periodo altomedievale.

Nello specifico, a seguito di lavori edilizi eseguiti nel 1611, nelle fondazioni del campanile della Chiesa parrocchiale di S.Benedetto è stata ritrovata un'epigrafe romana (scheda 870 – sito 089/001); nella Chiesa di S.Pietro in Vincoli, lungo la strada per Tremosine, sono stati ritrovati nel 1966, due rilievi altomedioevali del IX- XI sec (scheda 871 – sito 089/002).

"Nell'estate del 2004 una serie di scavi hanno interessato l'interno della chiesa di S.Pietro, l'esterno e le aree adiacenti a est e sud. La zona cimiteriale scavata si estendeva per tutta l'area esterna della Chiesa"<sup>2</sup>; inoltre, su segnalazione della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia con lettera n 0010423 del 18 luglio 2011, sono stati effettuati dei sondaggi nell'area circostante la chiesa di S.Pietro in Oliveto, al fine di verificare l'eventuale presenza di resti di edifici dell'età altomedioevale. Gli accertamenti archeologici effettuati nella prima settimana di settembre, hanno verificato che nel sottosuolo dell'area, interessata da un ambito di trasformazione, non sono presenti strutture e stratificazioni di interesse archeologico (lettera Soprintendenza del 14 settembre 2011, n. prot. 0012956).

Inoltre, nel 2007, durante i lavori di restauro del campanile della Chiesa Parrocchiale di S.Benedetto, nella sfera sommitale, è stata rinvenuta una scatola in rame contenente un medaglione ovale in cera naturale raffigurante, sul verso, in rilievo, la Madonna in trono e sul retro, l'Agnello di Dio (fig 3 e 4). Inoltre sono stati ritrovati tre frammenti di un altro medaglione in cera naturale (fig 2). Il tutto era avvolto in carta bianca e bambagia di lino con un frammento di carta stampata (fig. 1) ed un frammento di carta riportante appunti sul retro e sul verso. La scatola e il suo contenuto sono stati ricollocati nella medesima posizione del rinvenimento.

A.S.A.R. Associazione Storico-Archeologica della Riviera del Garda, all'interno del repertorio "Paesaggi della Grande Guerra", ha effettuato un censimento delle strutture belliche a Limone e Tremosine evidenziando, nel territorio montano al confine con il comune di Molina di Ledro, la presenza di un tracciato bellico "Strada Passo Bestana e Baita Segala", scheda 15 allegato A, Strada tra Passo Guil e Cima Mughera, scheda 16 e Zona Fortificata di Reamòl, scheda 17.

Nei pressi della via S.Pietro, in località Canù, sono inoltre presenti dei resti murari, risalenti al primo Conflitto Mondiale (1915-1918), e gallerie sotterranee collegate ad una postazione di artiglieria, che batteva la porzione di lago antistante il territorio meridionale del comune, scheda 18 (fig 5).

Le disposizioni previste dal comma 1, del Dgls 22 gennaio 2004 n.42, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone diverse dalle zone A e B, ed erano ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

---

<sup>1</sup> Bishop, De Vanna, Hudson, Resinelli, Scarpella, Stella, *Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia*, Franco Cosimo Panini Editore, 1991, Modena

<sup>2</sup> La Chiesa di S.Pietro di Limone sul Garda: ricerche 2004. SAP Società di Archeologia, Mantova 2008.

Per quanto riguarda il territorio di Limone sul Garda, ricadono all'interno di queste categorie tutte le aree che erano comprese, nel Programma di fabbricazione del 1975, nelle zone: A1 – centro storico, A2 Limonaie, zone B di ristrutturazione e completamento e nei Piani di Zona, edilizia sovvenzionata.

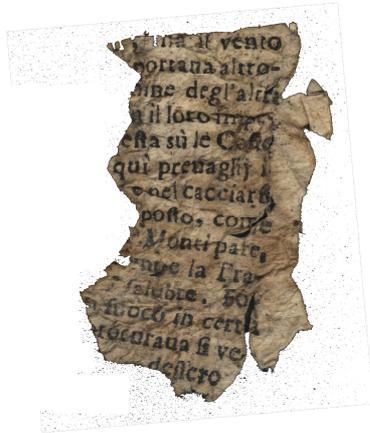


Fig. 1



Fig. 2



Fig. 3



*Fig. 4*



*Fig. 5*

### 3. COMPONENTI DEL PAESAGGIO FISICO E NATURALE

Le tavole rappresentative delle componenti del paesaggio fisico e naturale, *Tavola 2A "Componenti del paesaggio fisico e naturale, acclività, in scala 1:7.500"* e *2B "Componenti del paesaggio fisico e naturale, in scala 1:7.500"*, contengono tutte le informazioni riguardanti gli elementi di rilevante valore paesaggistico quali: boschi, elementi lineari ed elementi strutturali, corpi idrici e loro aree adiacenti, aree di particolare valenza naturalistica e ambienti ed elementi di interesse geologico e geomorfologico; inoltre per un territorio come quello di Limone sul Garda, è risultata interessante l'analisi dell'acclività dei suoi versanti.

#### ACCLIVITA'

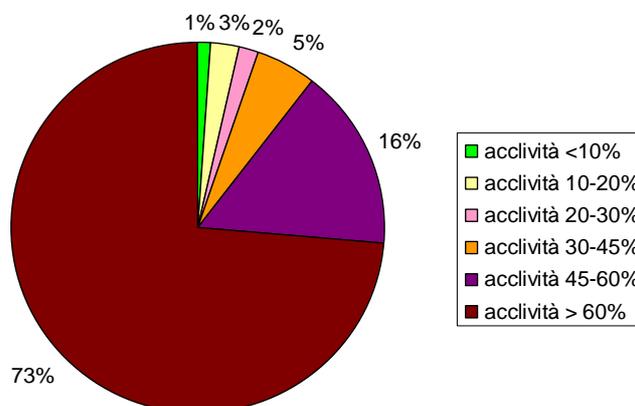
Il comune di Limone è stato inoltre ripartito in base all'acclività che caratterizza le diverse parti del suo territorio.

Per acclività si intende l'angolo di inclinazione rispetto all'orizzontale (pendenza) di una superficie topografica; il territorio comunale di Limone è stato suddiviso in 6 classi significative di acclività:

- acclività maggiore del 60%
- acclività compresa tra 45% e 60%
- acclività compresa tra 30% e 45%
- acclività compresa tra 20% e 30%
- acclività compresa tra 10% e 20%
- acclività minore del 10%

Dall'analisi della tavola si evidenzia che il territorio comunale, essendo nella maggior parte montuoso, è caratterizzato in prevalenza da un'acclività superiore al 60%; le aree con acclività inferiori al 20% sono quelle nelle quali è concentrata la zona maggiormente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di residenze e di attività alberghiere; le aree costiere, le spiagge e la zona del campo sportivo, hanno invece una pendenza inferiore al 10%.

Nel grafico sotto riportato sono rappresentate le differenti percentuali di acclività in cui è suddiviso il territorio di Limone sul Garda.



#### ORLI DI SCARPATA

Sulla cartografia sono stati individuati gli orli di scarpata desunti dalla tavola 2 "*Carta della dinamica geomorfologica*", dello Studio Geologico redatto dalla dott.sa Zecchini, in particolare sono presenti:

- orli di scarpata d'erosione fluviale attivo: in corrispondenza del Torrente Pura, del Torrente S.Giovanni, del Rio Val di Sé, del Rio della valle di Reamol (in loc. Reamol sotto) e del Rio della Valle dei Larici (in loc. Capo Reamol);
- orli di scarpata d'erosione fluviale inattivo: in corrispondenza delle aree limitrofe al Torrente Pura;

- orli di scarpata di origine antropica: situati principalmente a nord del territorio comunale, al confine con il comune di Molina di Ledro (in loc. Bocca dei Fortini), lungo la SS 45 bis dopo il Capo Reamol e nella parte meridionale del territorio comunale, lungo la SP. 115 per Tremosine;
- orlo di scarpata di origine strutturale: localizzata in loc. Roccolo Pelus;

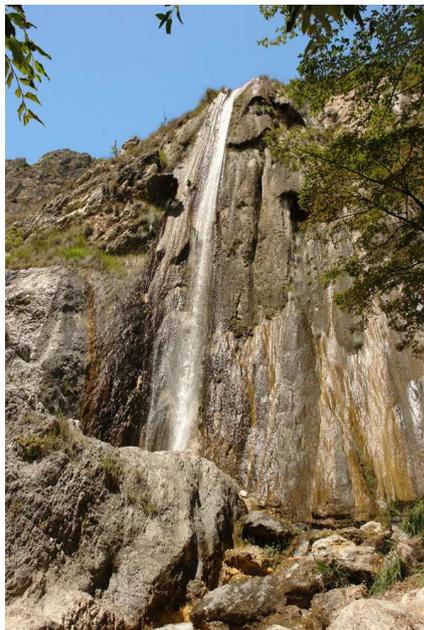
#### *CORPI IDRICI PRINCIPALI E LORO AREE ADIACENTI*

All'interno del territorio comunale scorre il Torrente S.Giovanni che dopo aver attraversato l'area montana ed il centro abitato sfocia nel lago di Garda.

Il Torrente S.Giovanni nasce alla confluenza della Valle del Bosco e Val Piana a quota 809 m s.l.m., si incanala nella Valle del Singol ricevendo gli apporti torrentizi del Torrente della valle Scaglione, della Valle di Fucina e della valle Salum.

#### *CASCATA*

Nei pressi del "Villaggio Limonaia", scende lungo la parete rocciosa, la cascata naturale del torrente Sopino. La cascata ha modeste dimensioni ed è originata dal torrente Sopino, che scorre nell'ambiente roccioso e scende verso il Lago di Garda.



#### *AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ*

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 17 delle N.T.A. del P.T.P.R. e di quanto indicato nel D.g.r. n.3859/1985 e successive modifiche e integrazioni, a fronte dello studio paesistico di dettaglio compiuto, sono stati individuati ambiti di elevata naturalità, ovvero territorio comunale sopra la linea di livello di m 400, tenuto conto delle indicazioni contenute nella tavola D "Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale" del P.T.P.R. e richiamato l'articolo 1 ter della legge n. 431/85.

#### *AREE BOSCADE E PRATI*

Nella cartografia sono rappresentate le "aree boscate" presenti sul territorio comunale; tali aree sono state individuate sulla base delle informazioni contenute nei files del DUSAF (Destinazione d'Uso dei Suoli Agricoli e Forestali, Provincia di Brescia, gennaio 2003) - nello specifico sono state evidenziate le aree coperte da boschi di latifoglie, da boschi di conifere e da boschi misti; sulla base delle informazioni fornite dalla Comunità Parco Alto Garda bresciano che saranno contenute nel "Piano di Indirizzo

*Forestale*" (in corso di approvazione), e sulle informazioni fornite dal Dott. Diego Balduzzi, che ha redatto lo studio agronomico del territorio comunale.

Inoltre sono state indicate le aree interessate dai "prati", localizzate nella parte sud-ovest del territorio comunale, a confine con il Comune di Tremosine.

Si è posta particolare attenzione all'individuazione delle aree boscate, così come definite dalla normativa vigente (art. 42 l.r. 31/2008 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale"). A questa categoria sono ascritte "le formazioni vegetali, a qualsiasi stadio di sviluppo, di origine naturale o artificiale, nonché i terreni su cui esse sorgono, caratterizzate simultaneamente dalla presenza di vegetazione arborea o arbustiva, dalla copertura del suolo, esercitata dalla chioma della componente arborea o arbustiva, pari o superiore al venti per cento, nonché da superficie pari o superiore a 2.000 metri quadrati e larghezza non inferiore a 25 metri; sono altresì considerati aree boscate i rimboschimenti e gli imboschimenti; le aree già boscate, prive di copertura arborea ed arbustiva a causa di trasformazioni del bosco non autorizzate. Sono assimilate alle aree boscate le aree forestali temporaneamente prive di copertura arborea e arbustiva a causa di utilizzazioni forestali, avversità biotiche o abiotiche, eventi accidentali ed incendi; anche le radure e tutte le superfici d'estensione inferiore a 2.000 metri quadrati che interrompono la continuità del bosco sono assimilate ad esso; ciò non vale per le superfici ad uso agricolo e per gli edifici comprese le aree di pertinenza, i parchi ed i giardini. La colonizzazione spontanea delle aree dà origine a bosco solo quando il processo è in atto da almeno 5 anni. La vegetazione che colonizza le aree in corrispondenza di scarpate e margini di strade, ferrovie e canali è considerata "formazione vegetale irrilevante" qualora sia costituita, prevalentemente o esclusivamente, da specie arboree o arbustive ornamentali". Non sono stati oggetto di indagine i parchi di proprietà pubblica e privata e le aree a verde di uso pubblico ubicate in area urbana.

#### *AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA NATURALISTICA E GEOMORFOLOGICA*

Si tratta di singolarità botaniche, *i canneti*, la cui presenza è stata segnalata durante i rilievi diretti sul territorio. Essi si trovano lungo la costa, e nello specifico l'area più estesa è situata sulla spiaggia tra le località Reamol sotto e Reamol sopra, mentre sulle spiagge in località Sopino e la Nua si trovano le due aree più piccole. Sono inoltre da segnalare *le sponde, le ripe e gli argini* a carattere naturalistico che caratterizzano principalmente il corso dei torrenti che da monte scendono verso valle e la zona costiera. Dallo studio geologico si sono riportate le aree interessate da accumuli detritici e affioramenti litoidi (falde e coni di detrito) presenti principalmente nell'area montana dell'entroterra e i conoidi di deiezione che interessano le aree terrazzate ed abitate nei pressi della costa tra il torrente Pura ed il torrente S.Giovanni e di dimensioni più contenute in corrispondenza della foce del il rio Sé, del il torrente Sopino, del torrente la Nuà e del torrente Reamol Sotto.

#### 4. COMPONENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO E DELL'ANTROPIZZAZIONE CULTURALE

La vocazione agricola di Limone sul Garda, che ne contraddistingue indelebilmente il paesaggio, si è espressa nel corso dei secoli attraverso due coltivazioni legnose agrarie: quella dell'olivo e quella degli agrumi.

Oggi la testimonianza ancora viva dell'attività agricola è rappresentata unicamente dalla diffusione degli oliveti, che si estendono nella fascia lacuale del territorio. Nelle aree più interne ed acclivi è intervenuta invece una radicale modificazione paesaggistica, come è avvenuto in larga parte del territorio dell'Alto Garda, con la scomparsa pressoché totale delle aree coltivate, che sono state ricolonizzate dalla vegetazione forestale.

Ora che anche la coltivazione agrumicola è stata abbandonata restano, a testimonianza della storia di tale coltura, le "limonaie", manufatti di rilevanza storico – testimoniale la cui leggibilità, come figura sullo sfondo del paesaggio naturale, e della continuità dell'insieme, è la condizione primaria per la conservazione di questo particolare sistema.

Sulla base dello Studio Agronomico condotto dall'agronomo Dott. Diego Balduzzi e dei rilievi effettuati per la redazione della Carta di Uso del Suolo (vedi Tavola 6 - Uso del suolo, scala 1:5000 del Documento di Piano) è stata predisposta la *Tavola 3. Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione colturale*, redatta in scala 1:5.000, nella quale sono rappresentate le componenti del paesaggio agrario e naturalistico di valore paesaggistico.

Elevato valore paesaggistico è rivestito dalle colture specializzate degli oliveti, che caratterizzano il territorio comunale specialmente nella parte sud; le caratteristiche morfologiche del territorio comunale non hanno consentito, come peraltro nei comuni limitrofi, lo sviluppo di attività agricole dedite ai seminativi. Per una realtà come quella del comune di Limone, caratterizzata dalla presenza delle limonaie, è stato inoltre effettuato un accurato rilievo su tali complessi che un tempo erano votati alla coltura agrumicola che ha caratterizzato il territorio comunale nel corso dei secoli scorsi. Tale studio è contenuto nell'allegato al Piano delle Regole: "*Limonaie*", fascicolo che contiene le schede con le analisi complete e dettagliate di tali complessi.

## 5. COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE E DEL PAESAGGIO URBANO

Per quanto riguarda il comune di Limone sul Garda, non si è ritenuto di indicare nessun elemento come di *“degrado e criticità”* in quanto, nonostante le numerose strutture alberghiere presenti possano rappresentare per molti un elemento di criticità, sono ormai ampiamente assorbite nel contesto urbanizzato ed inoltre perché, durante i numerosi sopralluoghi, non sono stati rilevati elementi con caratteristiche tali da definirsi di degrado. (vedi Tavola 4 – Componenti del paesaggio storico, culturale e del paesaggio urbano, scala 1:5.000)

### COMPONENTI DEL PAESAGGIO STORICO CULTURALE

Per quanto riguarda l'individuazione della *“Rete stradale storica principale”* si sono individuate le vie di comunicazione S.S.45 bis e la S.P.115, sebbene non indicate dal P.T.C.P. nella tavola del Sistema Paesistico, rappresentano le vie di comunicazione più antiche che collegano i comuni della costa occidentale del lago di Garda con il Trentino; inoltre la SS 45 bis è sottoposta a specifico vincolo di tutela ai sensi del D.M. 20 gennaio 1965 ed è classificata *“Strada panoramica”* dal P.T.P.R.

Vengono individuati tra le componenti del paesaggio storico culturale gli *edifici vincolati* dall' art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o da decreti ministeriali appositi, precedentemente elencati nel paragrafo 2.2.

Sono stati inoltre considerati con elevato valore paesaggistico, gli edifici segnalati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, quali:

- Palazzo Comboni, via Mons. Comboni;
- Villa Santa Lucia, via IV Novembre;
- Casa Gerardi e Chiesa di San Francesco, loc. Sopino;

Ciascun edificio tutelato (edificio vincolato o segnalato nel P.T.C.P.) è stato individuato sulla Tavola delle Componenti del paesaggio storico e culturale con apposita simbologia grafica e con univoco codice numerico e a ciascuno è stata associata un'apposita scheda.

All'interno di tali schede, l'identificazione delle superfici degli immobili assoggettati a vincolo, ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n.42, in assenza di precise e puntuali identificazioni dei beni da parte del competente Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, ha carattere indicativo.

Tale identificazione è stata redatta sulla base della consistenza della proprietà, e a seguito di un sopralluogo, durante il quale si è perfezionata la lettura sintetica della consistenza del bene monumentale e delle sue adiacenze meritevoli di tutela.

Ricerche d'archivio hanno permesso di integrare le informazioni cartografiche con brevi notizie storiche.

Gli immobili meritevoli di tutela identificati negli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con Del. Consiglio provinciale 21 aprile 2004, n. 22, sono elencati all'interno del *“Quaderno 3” - “Allegato I”* alle N.T.A. *“Il sistema del paesaggio e dei beni storici” - Allegato 2 “elenco M-Z”*.

L'identificazione di tali immobili è stata desunta dalle particelle catastali, ove indicate, o dalla denominazione negli altri casi.

Considerata l'indeterminatezza, ed in alcuni casi l'ambiguità, della denominazione riportata negli elaborati del P.T.C.P., si è provveduto a condurre ricerche, anche d'archivio, utili a perfezionare l'individuazione degli immobili e ad identificarne correttamente la localizzazione e la consistenza, che comunque ha carattere indicativo (vedi Fascicolo: Allegato A – Edifici Tutelati).

Sono stati individuati inoltre gli edifici e le aree elencati all'interno del Repertorio dei beni del Piano del Parco Alto Garda dei quali si può trovare una più approfondita scheda all'interno dell'Allegato A: *“Edifici tutelati”*.

Per quanto riguarda i *“Complessi edilizi di valore storico”*, sono stati individuati nella tavola tutte le limonaie con valore storico e/o architettonico rilevate sul territorio.

### COMPONENTI DEL PAESAGGIO URBANO

Tra le componenti del paesaggio urbano di rilevante valore paesaggistico si è identificato il centro storico situato al centro del territorio lungo la sponda lacustre. Partendo dalla località S.Rocco, a nord, si sviluppa longitudinalmente lungo la costa lacustre fino ad arrivare al lungolago di via Marconi a sud, il tutto, a sud rispetto alla SS.45 bis Gardesana Occidentale, in continuità con il “sistema” delle limonaie che si sviluppano prevalentemente lungo la costa settentrionale del comune.

Per quanto riguarda il centro storico, si sono effettuati sopralluoghi finalizzati a:

- realizzare una cartografia di tipo simbolico in scala 1:500, probabilmente imprecisa dal punto di vista geometrico, ma ricca di tutte le informazioni ottenute mediante osservazione diretta dei luoghi;
- verificare e completare le informazioni toponomastiche;
- individuare ambiti omogenei, tenendo conto dell'impianto urbanistico consolidato dagli abitati storici, delle caratteristiche tipologiche e di destinazione d'uso degli edifici e delle loro pertinenze, della suddivisione presumibile delle proprietà;
- individuare unità minime d'intervento, tenendo conto dell'impianto urbanistico degli ambiti, della suddivisione dei mappali, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici e delle loro pertinenze, della suddivisione presumibile delle proprietà;
- individuare elementi caratterizzanti il tessuto urbano del nucleo antico, le emergenze di tipo architettonico e la vegetazione di rilevanza ambientale;
- individuare per ciascun edificio i manufatti di valore storico e simbolico (lapidi, fregi, elementi decorativi, ecc.).

I dati relativi a ciascun edificio appartenente al centro storico sono stati poi inseriti in apposite schede contenute nei fascicoli allegati al Piano delle Regole: “*Classificazione centro storico – schede*”.

Si sono inoltre analizzati i catasti storici per evidenziare l'evoluzione del nucleo antico.

La ricerca all'archivio di stato ha permesso di analizzare le “Mappe piane del Catasto Napoleonico” (1811-1813), le “Mappe piane del Catasto austriaco” (1845), le “Mappe piane del Catasto del Regno d'Italia” (1898); a questi si sono aggiunti i dati ricavati dalla lettura dei catasti più recenti disponibili presso gli uffici comunali. Dall'analisi di detta cartografia storica, comparata con l'osservazione diretta della morfologia dei luoghi e delle caratteristiche architettoniche ed edilizie dei fabbricati e delle loro pertinenze, si è provveduto a delimitare il perimetro del centro storico.

La tavola con l'analisi storica del centro di Limone sul Garda, redatta per opportuna sintesi in scala 1:1.000, allegata al Piano delle Regole, illustra riassuntivamente, mediante campiture a colori, la presenza dei fabbricati nei diversi documenti catastali, ai quali è stato attribuito il valore di soglie successive di datazione storica.

Il sedime della maggior parte dei fabbricati esistenti risulta interessato dalla presenza, nei diversi catasti, di edificazioni planimetricamente più o meno coincidenti; l'osservazione diretta delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli edifici, ha condotto a valutarne l'attribuzione prevalente ad una delle soglie di datazione storica considerate.

Per differenza è risultato così possibile identificare con sicurezza anche le addizioni o le superfetazioni incongruenti edificate in epoca recente.

Le tavole tematiche con l'analisi del centro storico e con la datazione storica dei fabbricati, le schede di rilevazione di ciascun edificio appartenente al centro storico sono contenuti nell'ambito del Piano delle Regole.

E' stato inoltre predisposto un censimento cartografico dei principali elementi edilizi tradizionali e paesaggisti che fanno parte del nucleo storico al fine di costruire una base informativa utile per la conoscenza dei caratteri che concorrono all'identità del paesaggio.

Per ogni singolo elemento edilizio costitutivo è stata preparata una scheda e ogni scheda è stata organizzata secondo dei sottoinsiemi che considerano i materiali edilizi tradizionali (pietra, legname, cotto, intonaci). La finalità dell'individuazione degli elementi edilizi tradizionali è la conservazione e la salvaguardia dei segni connotativi.

Gli elementi ricorrenti sono i seguenti: materiali lapidei, finitura delle superfici murarie di facciata, loggiati, archi, colonne, pilastri, balconi e terrazze, portoni, porte, finestre, davanzali, inferriate, serramenti, scale esterne, pavimentazioni, tetto, comignoli, parti complementari, pozzi, recinzioni, cippi stradali. (vedi *Fascicolo: Allegato B – Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali*).

Tra le componenti del paesaggio urbano si è inoltre individuato il tessuto prevalentemente residenziale e turistico- ricettivo, nonché dei servizi di interesse pubblico. Sono state segnalate inoltre tutte le aree impegnate dal P.R.G. vigente con destinazione prevalentemente turistico - ricettiva, nello specifico si tratta di piani e programmi attuativi in corso di esecuzione.

I beni storico – culturali segnalati nel “Repertorio beni storico culturali Parco Alto Garda” sono stati individuati attraverso apposita simbologia, per motivi di leggibilità dell’elaborato grafico, non si è riportato il numero corrispondente alla loro puntuale illustrazione all’interno del *Fascicolo: Allegato A – Edifici ed aree tutelate* dalla scheda n.19 alla scheda n.32, in cui è però presente un estratto della cartografia di analisi del centro storico *Tav.5.1 e 5.2.* allegata al Piano delle Regole.

## 6. RILEVANZA PAESISTICA COMPONENTI IDENTIFICATIVE E PERCETTIVE DEL PAESAGGIO

Per realizzare la tavola della visibilità paesistica è stata indicata innanzitutto la classificazione della viabilità esistente, con la suddivisione in base alle classi di appartenenza (strada statale, strada provinciale, strade comunali principali e secondarie), sulla base di quanto desunto dal “*Piano del traffico della viabilità extraurbana*” della Provincia di Brescia, Assessorato lavori pubblici e viabilità, approvato il 24 settembre 2007, e sugli elaborati aggiornati e approvati con la delibera del consiglio provinciale n.43 del 27 settembre 2010.

Per quanto riguarda gli itinerari di fruizione paesaggistica, sono stati indicati tutti i percorsi pedonali panoramici che attraversano il territorio comunale e in particolar modo il centro storico e l'area a ridosso del lago, dalla località S.Rocco fino al Capo Reamòl, i sentieri montani principali, indicati anche nella tavola paesistica del P.T.C.P., e la pista ciclopedonale in progetto.

L'analisi della visibilità paesaggistica è stata effettuata indicando i “*punti di vista*” che si hanno percorrendo le strade principali e i percorsi pedonali indicati, individuati tali punti è stata successivamente condotta una verifica sull'effettiva visibilità dell'area circostante gli stessi.

La valenza di un punto di vista viene valutata tenendo in considerazione:

- la visuale di pregio godibile da tale punto di vista;
- il fatto che il punto di vista sia statico o dinamico;
- l'importanza del tracciato stradale o ciclopedonale adiacente al punto di vista.

Per il territorio comunale di Limone sono state classificate come visuali di pregio, e quindi i punti di vista classificati come di primo livello, le visuali dirette verso il lago, elemento caratterizzante il territorio comunale; sono stati invece classificati di secondo livello i punti di vista da cui si percepisce una visuale verso il lago, ma la vista non è diretta a causa della presenza della ricca vegetazione costiera o per la presenza degli oliveti. Infine, esistono anche punti di vista di terzo livello, quelli dai quali si percepisce una visuale diretta verso la zona montuosa e l'ambiente naturale che caratterizza la parte nord – ovest del territorio comunale.

Un altro fattore che contribuisce a generare il grado di importanza di un punto di vista è il fatto che questo sia dinamico, cioè adiacente a tracciati stradali o a percorsi ciclopedonali, o che sia statico, cioè un belvedere in cui è possibile sostare per godere del panorama.

Nel comune di Limone sono stati individuati due punti di vista di belvedere, localizzati lungo la SS 45 bis, dai quali si può godere di un'ampia visuale della sponda orientale del lago e parte della costa comunale. Si è inoltre tenuto in considerazione il grado di importanza dei tracciati stradali o pedonali adiacenti ai punti di vista, infatti acquisiscono maggiore importanza i punti di vista adiacenti ai tracciati stradali di elevata percorrenza o appartenenti a percorsi di fruizione paesistico/ ambientale.

Navigando lungo il Lago di Garda si ha inoltre un'elevata percezione del territorio comunale, per questo motivo sono state realizzate alcune schede contenenti immagini della costa di Limone, con il suo centro storico e le limonaie che arrivano a lambire il lago e immagini che invece mostrano l'ampio territorio montuoso che caratterizza la zona a ovest del centro abitato.

Ogni punto di vista dinamico o statico è stato individuato sulla cartografia con un'apposita simbologia e uno specifico codice a cui è stata collegata una scheda.

Nella scheda sono contenute le informazioni riguardanti la tipologia del punto di vista (dinamico), il grado di importanza (primo, secondo o terzo livello), il corrispondente tracciato stradale o pedonale, una breve descrizione della visuale percepibile dal sito, l'obbiettivo di tutela e conservazione della visuale panoramica, l'estratto della cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:2000 con l'individuazione sul territorio del punto di vista e i coni ottici dei punti di scatto fotografici, le immagini fotografiche delle visuali panoramiche godibili da tale punto di vista.

Dall'analisi condotta si rileva la presenza di punti di vista dinamici di primo livello, quindi con vista verso il lago, lungo la SS. n°45 bis e sul lungo lago Marconi; punti di vista dinamici di secondo livello caratterizzano le vie Einaudi e Campaldo.

Nella tavola sono stati indicati, con apposita simbologia i luoghi di rilevanza paesistica e percettiva – beni storici puntuali, quali i campanili della Chiesa di San Benedetto e della Chiesa di S. Rocco (land marks). Inoltre sono stati indicati i contesti di rilevanza storico – testimoniale, quali le limonaie: luoghi consacrati dalla cultura poetico - letteraria per le loro particolarità storiche, culturali e naturali, esse costituiscono in modo evidente un elemento di forte identità territoriale.

Johann Wolfgang Goethe, scrittore e poeta tedesco, passando in barca da Torbole del Garda a Malcesine, restò estasiato alla vista delle grandi serre di agrumi: *“Passammo davanti a Limone i cui “giardini”, disposti a terrazze e piantati di limoni, hanno un ricco e bell’aspetto”* (da *“Viaggio in Italia”*, 1786 - W. Goethe).

Lo scrittore tedesco non fu l'unico a subire il fascino di questo paesaggio costiero frutto del connubio tra limonaie e centro storico, lo fu anche il drammaturgo norvegese Henrik Ibsen, che soggiornò a Limone alla fine del 1800 ospitato dapprima in casa Patuzzi, poi in una stanza in una casa vicino alla limonaia in località S.Luigi, alle Fasse. [...] La memoria di questo personaggio durò a lungo in paese. Esiste ancora oggi una lapide murata nel cortile dell'attuale albergo Du Lac, in località S.Luigi, che documenta il soggiorno del grande scrittore: *“Fra queste antiche mura durante la sua dimora a Limone intorno al 1885 Enrico Ibsen sostava meditando opere non periture.”*<sup>3</sup>

Limone sul Garda accolse anche San Carlo Borromeo che visitò la chiesa parrocchiale di S.Benedetto nel 1580 e vi fece costruire il battistero.

Infine Limone diede i natali ad una grande figura di apostolo, il vescovo mons. Daniele Comboni, nato il 16 marzo del 1831. La sua casa è tutt'ora visitabile all'interno della limonaia dei Comboniani (scheda L9 allegato Limonaie – Piano delle Regole) dove ha sede il Collegio dei Missionari Comboniani del Cuore di Gesù.

*(vedi Tavola 5 – Rilevanza paesistica e componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio, scala 1:5.000 e Fascicolo: Allegato C – Schede Visibilità).*

---

<sup>3</sup> “Limone su Garda. Il territorio, la società, l’economia di un borgo dell’Alto lago. Trebeschi, Fava - Grafo Edizioni, Brescia 1990”

## 7. SINTESI DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

La metodologia utilizzata per la determinazione delle classi di sensibilità paesistica non si propone di eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni di merito in materia paesistica; non intende costringere la valutazione in una griglia rigida, ma mira ad individuare dei criteri di giudizio il più possibile espliciti e noti a priori a chiunque si accinga a compiere un intervento potenzialmente rilevante in termini paesistici.

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale;
- simbolico;
- vedutistico.

A ciascun elemento, appartenente ai tre diversi modi di valutazione, è stato attribuito un valore di sensibilità paesistica in funzione del grado di rilevanza.

### 7.1. MODO DI VALUTAZIONE MORFOLOGICO - STRUTTURALE

Questo modo di valutazione considera la sensibilità del sito in quanto appartenente a uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione di questo territorio, assumendo che tale condizione implichi determinate regole e cautele per gli interventi di trasformazione. Normalmente qualunque sito partecipa a sistemi territoriali di interesse geo-morfologico e naturalistico.

Sono stati evidenziati:

- strutture morfologiche di particolare rilevanza: orli di scarpata e loro ambiti di tutela, sono delle componenti di notevole interesse paesistico in rapporto alla loro evidenza percettiva e al loro alto grado di naturalità ed è quindi necessario evitare ogni alterazione della morfologia e dello stato di naturalità dei luoghi. Agli elementi della morfologia è stata attribuita una fascia di rispetto di 20 m;
- sponde fluviali: per l'idrografia superficiale, Torrente S.Giovanni, si è mantenuta la fascia di rispetto stabilita nello studio del reticolo idrico che è pari a 15 m a partire dal piede esterno dell'argine;
- uso del suolo agricolo e naturalistico: per quanto riguarda il suolo agricolo sono state individuate delle tipologie di utilizzo del suolo agricolo e naturalistico, e a ciascuna è stata attribuita una sensibilità paesistica. Il valore di sensibilità paesistica più elevato è stato assegnato ai boschi, agli oliveti, alle limonaie e alla fascia perilacustre; alle aree di edificazione più recente e ad alcune attività turistico ricettive si è dato un valore di sensibilità paesistica più basso.

### 7.2. MODO DI VALUTAZIONE SIMBOLICO

Questo modo di valutazione tiene in considerazione l'uso del suolo urbanizzato e il valore simbolico che le comunità locali e sovralocali attribuiscono ai luoghi e ai manufatti che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale.

Le aree urbanizzate sono state suddivise in centro storico, edifici tutelati, complessi edilizi di valore storico: limonaie, edifici e manufatti con valori storico o simbolico, tessuto prevalentemente residenziale; a ciascuna zona è stato attribuito un valore di sensibilità paesistica.

Un valore di sensibilità paesistica elevato e molto elevato è stato assegnato al centro storico, agli edifici vincolati dall'art. 10 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. o da Decreti Ministeriali appositi, agli edifici segnalati nel P.T.C.P. e alle limonaie.

Per quanto riguarda le aree antropizzate, un differente valore di sensibilità paesistica è stato attribuito alle aree occupate dalle strutture turistico ricettive che maggiormente hanno sfruttato il suolo e che creano un certo discostamento dal territorio circostante.

Si è inoltre dato un valore aggiuntivo di sensibilità paesistica alle aree individuate dai Decreti Ministeriali 22 ottobre 1958 e 20 gennaio 1965.

### 7.3. MODO DI VALUTAZIONE VEDUTISTICO

Premesso che il concetto di paesaggio è sempre fortemente connesso alla fruizione percettiva, il modo di valutazione vedutistico si applica là dove si consideri di particolare valore questo aspetto, in quanto si stabilisce tra osservatore e territorio un rapporto di significativa fruizione visiva per ampiezza e per qualità del quadro paesistico percepito.

Per definire la sensibilità vedutistica non conta solo quanto si vede ma che cosa si vede e da dove. Si è tenuta in considerazione l'adiacenza a tracciati stradali ad elevata percorrenza, ai punti di vista dinamici presenti sulle strade ad elevata percorrenza si è dato un maggior grado di importanza.

### 7.4. CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

Per arrivare alla tavola riassuntiva di sensibilità paesistica si sono sovrapposti i tre modi di valutazione e si sono sommati i valori di sensibilità paesistica attribuiti agli elementi presenti cercando di omogeneizzare i risultati ottenuti al fine di evitare un eccessivo spezzettamento del territorio.

Considerato che l'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico di tutela, con specifici e motivati Decreti ministeriali, e che comunque il territorio presenta, in tutte le sue parti, valenze d'interesse paesaggistico, rientrando inoltre all'interno dei territori interessati dal Parco Alto Garda bresciano, non si è ritenuto coerente con l'analisi dei luoghi compiuta catalogare in classe di sensibilità paesistica molto bassa, bassa e media alcuna area.

La valutazione qualitativa sintetica della classe di sensibilità paesistica del sito, rispetto ai diversi modi di valutazione, è stata quindi espressa utilizzando la seguente classificazione:

- sensibilità paesistica alta;
- sensibilità paesistica molto alta.

Analizzando la tavola della sensibilità paesaggistica si rileva un territorio comunale caratterizzato da un valore paesaggistico molto alto.

Infatti circa il 99% del territorio comunale ha sensibilità paesaggistica molto alta; tali aree comprendono il centro storico, le limonaie, le aree adiacenti al torrente S.Giovanni e agli altri torrenti minori, le zone montane, gli oliveti che circondano il centro abitato e le spiagge.

Circa l' 1% del territorio comunale ha sensibilità paesaggistica alta, tali zone sono rappresentate dalle aree a destinazione prevalentemente turistico-ricettive di più recente costruzione e più densamente edificate, localizzate prevalentemente nella parte meridionale del territorio comunale e lungo la S.S.45 bis a nord del centro abitato.

*(vedi Tavole 6.1 e 6.2 - Sintesi sensibilità paesaggistica, scala 1:7.500 – scala 1:5000)*