



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

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

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

RELAZIONE

fase: APPROVAZIONE

data: dicembre 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>

INDICE	
1. INTRODUZIONE	3
1.1. ATTIVITA' PRELIMINARI	3
1.2. ATTIVITA' DI ANALISI ED ELABORAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO	3
1.3. ADOZIONE E APPROVAZIONE	4
2. USO DEL SUOLO	5
2.1. SUOLO NON TRASFORMATO	5
2.2. SUOLO TRASFORMATO	6
2.3. ATTIVITA' COMMERCIALI	6
3. INFRASTRUTTURE – VIABILITA' E TRASPORTI	8
3.1. VIABILITA' - STATO DI FATTO	8
3.1.1. PERCORSI CICLO PEDONALI	8
3.2. TRASPORTO PUBBLICO	10
3.3. DATI QUANTITATIVI E PREVISIONE DI SPESE	11
4. CENTRO STORICO	12
4.1. LA CARTOGRAFIA	12
4.2. LA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO ANTICO	12
4.3. L'INDAGINE	12
4.4. LA DATAZIONE DEI FABBRICATI	13
4.5. LE SCHEDE DI RILEVAZIONE	13
4.6. LE TAVOLE TEMATICHE	16
4.7. MANUALE TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI EDILIZI TRADIZIONALI	17
4.8. SINTESI ANALISI CENTRI STORICI	17
5. RILIEVO LIMONAIE	19
5.1. LA LIMONAIA E LA COLTIVAZIONE DEI LIMONI	20
5.2. LA CARTOGRAFIA	20
5.3. LE SCHEDE DI RILEVAZIONE	21
6. INDAGINE STRUTTURE RICETTIVE	23
6.1. L'INDAGINE	23
6.2. LE SCHEDE DI RILEVAZIONE	23
7. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO	25
7.1. VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO, AI SENSI DELLA L. 183/89 E FATTIBILITA' GEOLOGICA	25
7.2. VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA	25
7.3. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE	26
7.4. VINCOLO IDROGEOLOGICO	26
7.5. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	27
7.6. FASCIA DI RISPETTO OSSERVATORIO ASTRONOMICO	27
7.7. PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO	27
7.8. FASCE DI RISPETTO STRADALE	27
7.9. RETE ELETTRICA BASSA TENSIONE	28
7.10. ANTENNE	28
7.11. DISTANZE DA ALLEVAMENTI AGRICOLI	28
8. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI	30
8.1. BENI CULTURALI (ART. 10 D. LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	30
8.2. IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART 136 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	30
8.3. AREE TUTELEATE PER LEGGE (ART 142 D.LGS 22 GENNAIO 2004, N.42)	31
8. REGIME DEI SUOLI	33
8.1. INDIRIZZI GENERALI	33

8.2. DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI	34
8.3. AMBITI TERRITORIALI	34
8.3.1. ZONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE	34
8.3.2. ZONE DEL TESSUTO PRODUTTIVO	34
8.3.3. TERRITORIO AGRICOLO E DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO	35
8.3.4. SERVIZI	35

1. INTRODUZIONE

1.1. ATTIVITA' PRELIMINARI

L'avvio del procedimento di formazione del Piano delle Regole è contenuto nell'avviso d'avvio del procedimento per la formazione del P.G.T..

Relativamente alla fase di avvio del procedimento si prevede lo sviluppo di azioni di comunicazione, pubblicizzazione e sollecitazione della partecipazione attiva della cittadinanza, individuando le finalità e le modalità di gestione dell'attività di partecipazione.

In questa fase è necessario che si predisponga la cartografia aerofotogrammetria aggiornata, in formato digitale, in scala 1:5.000 e 1:2.000.

1.2. ATTIVITA' DI ANALISI ED ELABORAZIONE E REDAZIONE DEL PROGETTO

Nell'attività di analisi vengono individuati gli elementi rilevanti per l'elaborazione del Piano delle Regole che definiscono il quadro ricognitivo e il quadro conoscitivo.

Il Piano delle Regole si basa sulle attività di analisi definite dal Documento di Piano con particolare attenzione alle indagini sul sistema socio economico, alle sintesi delle previsioni prevalenti e vincolanti contenute in P.T.P.R., P.T.C.P., altri piani di settore, progetti a scala sovracomunale; alle sintesi delle prescrizioni contenute negli studi di settore: studio geologico e sismico, zonizzazione acustica ed elettromagnetica, viabilità e traffico, piano di protezione civile, ecc.; alla situazione urbanistica vigente, alle analisi urbanistiche, alle analisi del paesaggio, alle considerazioni riguardanti le istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata.

Nella formazione del Piano delle Regole è necessario approfondire le analisi relative ai caratteri morfologici degli insediamenti, in particolare riguardo ai tessuti consolidati e alle aree agricole.

Verranno inoltre approfondite le analisi relative alla viabilità e al trasporto pubblico e le analisi riguardanti i nuclei storici.

Il Piano delle Regole considera inoltre l'individuazione dei vincoli amministrativi (strade, elettrodotti, depuratori, pozzi idrici destinati al consumo umano, cimiteri, aziende a rischio di incidente rilevante, ecc.) e l'individuazione dei vincoli paesaggistici e storico architettonici definiti dalla legislazione vigente. Queste informazioni sono fondamentali per la costruzione dei data-base per lo sviluppo del S.I.T..

Il Piano delle Regole, sempre facendo riferimento alle analisi del territorio comunale, deve individuare gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina su una base cartografica di dettaglio, in particolare si evidenziano:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, costituito dall'insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento¹. In particolare identifica: i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico- monumentali e le caratteristiche fisico- morfologiche che connotano l'esistente²;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale³;
- i vincoli delle azioni di piano⁴
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola⁵;
- le aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologiche⁶;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica⁷;

¹ art. 10, primo comma, lett.a), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

²art. 10, secondo comma, L.r. 11 marzo 2005, n. 12

³art. 10, primo comma, lett.b), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁴art. 10, primo comma, lett.d), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁵art. 10, primo comma, lett.e) num. 1), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁶art. 10, primo comma, lett.e) num. 2), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

⁷art. 10, primo comma, lett.e) num. 3), L.r. 11 marzo 2005, n. 12

Spetta inoltre al Piano delle Regole individuare gli strumenti di compensazione ed incentivazione urbanistica.

In questa fase verranno effettuate delle consultazioni per acquisire, almeno 30 giorni prima dell'adozione, il parere delle parti sociali ed economiche.

1.3. ADOZIONE E APPROVAZIONE

Il Piano delle Regole è adottato dal Consiglio Comunale.

Entro novanta giorni dall'adozione, il Piano delle Regole è depositato nella segreteria comunale per un periodo continuativo di trenta giorni, ai fini della presentazione di osservazioni nei successivi trenta giorni.

Del deposito è fatta pubblicità sul B.U.R.L. e su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale.

Entro novanta giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse e dopo la deliberazione di controdeduzione alle osservazioni approva definitivamente il Piano delle Regole.

2. USO DEL SUOLO

La Carta di Uso del Suolo è una carta tematica di base che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio, infatti descrive l'entità e l'estensione delle principali attività antropiche presenti sul territorio e permette di rilevare i cambiamenti nell'uso del suolo in agricoltura. La sua lettura permette di rilevare i cambiamenti nell'uso del suolo in ambito agricolo e non, sulla base delle informazioni acquisite durante la rilevazione diretta e minuziosa sul territorio elaborata nei periodi di luglio 2005 e una successiva opportuna verifica nel giugno 2010. Tale carta costituisce inoltre, un ausilio indispensabile nell'ambito delle valutazioni agroforestali e naturalistiche, per la programmazione, la pianificazione e la gestione del territorio e per un controllo temporale delle trasformazioni in atto nello stesso, consentendo la lettura territoriale ed il monitoraggio delle dinamiche evolutive.

La carta dell'Uso del Suolo, individua due categorie principali, il "Suolo trasformato" e il "Suolo non trasformato", e si sviluppa in successivi livelli di dettaglio individuando all'interno di queste categorie quattro classi principali: la lettura finale dell'intero territorio comunale si articola successivamente nelle trentuno sottoclassi di uso del suolo, e nell'utilizzo delle simbologie per la localizzazione delle attività e dei servizi presenti.

(vedi Tavola 1, territorio comunale - scala 1:5000 e Tavole 2.1; 2.2; 2.3 ;2.4; Uso del suolo, area Trasformata - scala 1:2000)

2.1. SUOLO NON TRASFORMATO

Per quanto riguarda il "Suolo non trasformato", ed in particolare per il territorio montuoso che caratterizza la parte nord-ovest del comune, sono state utilizzate le tipologie d'uso agricolo e forestale del suolo desunte dal DUSAF della Regione Lombardia; queste tipologie sono poi state inserite nell'ambito dello Studio condotto dall'agronomo Dott. Diego Balduzzi, incaricato di effettuare uno studio della realtà agricola del territorio comunale e dei principali aspetti paesistico – ambientali. Per semplificare la lettura territorio agricolo, le tipologie d'uso individuate sono state raggruppate in dodici categorie: ambiente roccioso e di interesse naturalistico (accumuli detritici), boschi, vegetazione rupestre, vegetazione arbustiva, prati e pascoli, aree sabbiose, ambiente naturale misto, ambiente naturale antropizzato, aree agricole (oliveti), canneti e spiagge.

Il suolo non urbanizzato occupa una superficie di circa 13.418.103 mq che rappresenta il 94% della superficie totale. Di tali aree non trasformate, le aree coltivate ad oliveto coprono una superficie pari a circa 604.671 mq (4,5% della superficie di suolo non trasformato) e sono localizzate sui terrazzamenti naturali al margine delle aree urbanizzate, principalmente nelle aree a sud del territorio comunale; i canneti coprono una superficie di circa 4.085 mq (0,03% della superficie di suolo non trasformato) e sono situati principalmente sulla spiaggia in località Reamol; l'ambiente naturale misto e l'ambiente naturale antropizzato occupano una superficie di circa 376.048 mq (2,8% della superficie di suolo non trasformato), si tratta in particolare delle aree occupate dalle sponde dei fiumi e delle aree acclivi localizzate all'interno della zona urbanizzata; infine le spiagge occupano una superficie di circa 11.449 mq (0,08% della superficie di suolo non trasformato).

Per quanto riguarda la porzione di territorio montuoso che caratterizza il comune di Limone: le aree interessate dalla vegetazione rupestre coprono una superficie pari a circa 92.191 mq (0,6% della superficie di suolo non trasformato); le aree interessate dalla vegetazione arbustiva interessano una superficie pari a circa 168.272 mq (1,2% della superficie di suolo non trasformato); le aree destinate ai prati e pascoli coprono una superficie pari a circa 22.314 mq (1,1% della superficie di suolo non trasformato); infine le aree interessate da accumuli detritici, cioè caratterizzate da un ambiente roccioso e di interesse naturalistico che caratterizza la parte nord del territorio comunale, coprono una superficie pari a circa 26.728 mq (0,2% della superficie di suolo non trasformato).

2.2. SUOLO TRASFORMATO

Su un totale di 14.275.442 metri quadrati di superficie territoriale comunale, circa 857.339 metri quadrati rappresentano il suolo urbanizzato che costituisce il 6 % della superficie totale.

All'interno del "Suolo trasformato", viene innanzitutto individuata la delimitazione del centro storico, la cui superficie totale ammonta a circa 44.225 mq (5,2% della superficie di suolo trasformato), successivamente sono state individuate le tre classi principali di uso del suolo: le attività prevalentemente residenziali, le attività produttive e i servizi.

Le attività prevalentemente residenziali coprono in totale un territorio pari a 310.609 metri quadrati (36% della superficie di suolo trasformato); nello specifico la residenza, che si sviluppa principalmente nella parte sud del territorio comunale dal torrente Pura, fino ad arrivare al centro storico più a nord, copre una superficie di circa 278.059 metri quadrati (32% della superficie di suolo trasformato). Per quanto riguarda le limonaie, essendo complessi che hanno valore storico-architettonico, caratteristico dei comuni dell'alto lago, sono state individuate con numeri progressivi che corrispondono ai numeri delle schede contenute nel fascicolo "Limonaie" allegato al Piano delle Regole; la superficie interessata da queste limonaie risulta essere pari a circa 43.804 mq (3% della superficie di suolo trasformato); infine l'unica area occupata da un "cantiere" riguarda una superficie di circa a 2.429 metri quadrati (0,25% della superficie di suolo trasformato).

All'interno delle sottoclassi "attività prevalentemente residenziali" e delle "attività produttive e i servizi" è possibile individuare diciannove edifici di interesse storico-architettonico, venti edifici storici ristrutturati, e quattro edifici storici.

Per quanto riguarda i servizi pubblici, situati all'interno delle aree residenziali e produttive, coprono in totale una superficie di circa 103.959 metri quadrati (12% della superficie di suolo trasformato) vengono suddivisi in: attrezzature d'interesse pubblico per una superficie di circa 10.533 metri quadrati (1,2% della superficie di suolo trasformato), attrezzature sportiva all'aperto, pubbliche e private, circa 30.663 metri quadrati (3,6% della superficie di suolo trasformato), attrezzature tecnologiche di interesse pubblico circa 5.291 metri quadrati circa (0,6% della superficie di suolo trasformato), parcheggi (pubblici e privati) circa 42.588 metri quadrati (5% della superficie di suolo trasformato), verde pubblico circa 7.744 metri quadrati (0,9% della superficie di suolo trasformato), mentre i belvedere attrezzati occupano una superficie di circa 583 metri quadrati (0,06% della superficie di suolo trasformato); infine le aiuole stradali coprono una superficie di 6.557 metri quadrati (0,7% della superficie di suolo trasformato).

Le attività produttive coprono in totale un territorio di circa 384.320 metri quadrati (45% della superficie di suolo trasformato), e sono sparse per tutto il territorio comunale costiero.

Tali aree vengono classificate in: attività artigianali circa 14.871 metri quadrati (1,7% della superficie di suolo trasformato), attività ricettive alberghiere circa 311.508 metri quadrati (33% della superficie di suolo trasformato), attività ricettive non alberghiere circa 26.448 metri quadrati (3,5% della superficie di suolo trasformato), infine i due campeggi (attività ricettive all'aria aperta) coprono una superficie di circa 31.493 metri quadrati (7,2% della superficie di suolo trasformato).

Per la localizzazione delle attività produttive, presenti nel Comune, i rilievi diretti sul territorio sono stati integrati con gli elenchi della Camera del Commercio di Brescia e con i dati forniti dal Comune stesso.

Le tavole, rappresentate in scala 1: 2.000 e 1:5.000, e l'analisi approfondita di tutte le informazioni acquisite durante la rilevazione diretta sul territorio sono contenute nell'ambito del Piano delle Regole e sono riportate, per completezza di informazioni, anche all'interno del Documento di Piano.

2.3. ATTIVITA' COMMERCIALI

Le norme regionali (D.c.r. 13 marzo 2007 – n.VIII/352 – *"Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale"* ai sensi dell'art.3, com.1, della legge regionale 23 luglio 1999, n.14 e la D.g.r. 21 novembre 2007, n.8/5913 – *"Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti locali in materia commerciale"* (art.3 com.3, l.r. n.14/99) prevedono per i comuni l'obbligo di adeguare gli strumenti urbanistici alla legislazione regionale sul commercio sulla base degli studi

analiticamente prescritti dalle suddette delibere e quindi adeguandoli con quanto indicato nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigenti, soprattutto per quanto riguarda l'insediamento delle grandi strutture di vendita e la salvaguardia ambientale e paesistica.

La carta delle Attività Commerciali contenuta nel presente documento è una carta tematica che rappresenta lo stato delle attività commerciali presenti sul territorio comunale, ne descrive la localizzazione e la tipologia, consentendo di rilevare i cambiamenti nell'uso del territorio e degli spazi commerciali. Costituisce inoltre, un ausilio indispensabile nell'ambito delle valutazioni commerciali, per la programmazione, pianificazione e gestione del territorio, per un confronto temporale delle informazioni contenute, consentendo la lettura territoriale e il monitoraggio delle dinamiche evolutive nel settore commerciale.

La carta delle Attività Commerciali rappresenta la struttura del sistema commerciale di Limone sul Garda in rapporto alle vie di comunicazione e ai servizi pubblici presenti sul territorio.

Dai dati forniti dagli uffici comunali competenti, si è rilevato che la prevalenza di attività commerciali è costituita dagli *esercizi di vicinato (max 150 mq)* - 73 in totale - maggiormente concentrati nel centro storico, soprattutto lungo via Nova, via Porto, via Rovine, via Lungolago Marconi, via Mons. Comboni e in Piazza Garibaldi, individuate nelle tavole come "vie commerciali"; tali attività sono inoltre presenti, in quantità minore, lungo la via IV Novembre (SS. 45 bis, Gardesana Occidentale).

Per una più facile lettura della localizzazione degli esercizi di vicinato presenti nel centro storico di Limone sul Garda si rimanda alle tavole contenute nel Piano delle Regole, "Classificazione centri storici" redatte alla scala 1:500 (tav. 6.1 – 6.2), all'interno delle quali tali attività sono localizzate in modo puntuale in ogni edificio.

Sono inoltre presenti quattro *medie strutture di vendita (max 1.500 mq)*:

- Coop Possidenti oliveti, via Campaldo, 2 – sup. totale 162 mq;
- Horstmann Filippo, via Lungolago Marconi, 13 – sup. totale 480 mq;
- Lima sas, via IV Novembre, 2 (Despar) – sup totale 269 mq;
- Michelotti Luciana, via Lungolago Marconi, 32 – sup. totale 222 mq

Si può notare che si tratta di medie strutture di vendita, la cui superficie però non supera, per nessuna, i 500 mq.

All'interno del territorio comunale non sono presenti *grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq)*.

Nel territorio comunale si svolge inoltre da due anni, il martedì mattina, all'interno del parcheggio pubblico situato lungo il lago nel Piazzale Alcide de Gasperi, il mercato settimanale.

La finalità di questo quadro conoscitivo, coerentemente con l'art.2 della **Legge Regionale 2 febbraio 2010, n.6** – *"Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere"* è quella di restituire un quadro esauriente che aiuti ad integrare la pianificazione territoriale e urbanistica e la programmazione commerciale per un equilibrato ed armonico assetto del territorio e delle diverse tipologie di vendita guidando la definizione di obiettivi di sviluppo comunale, salvaguardare e riqualificare i centri storici mediante il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti ed il rispetto dei vincoli relativi alla tutela del patrimonio artistico ed ambientale, favorendo un'integrazione armonica degli insediamenti commerciali con il tessuto urbano esistente, nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali e del contesto sociale.

(vedi Tavola 3 – Attività commerciali, scala 1:4.000).

3. INFRASTRUTTURE – VIABILITA' E TRASPORTI

3.1. VIABILITA' - STATO DI FATTO

Il comune è attraversato in direzione nord/est - sud/ovest dal tracciato della *rete secondaria*, Strada Statale "Gardesana occidentale" n. 45 bis, unica strada di collegamento tra i comuni della costa occidentale del Lago di Garda; inoltre a sud del territorio comunale, la S.P. 115, identificata come *rete locale principale*, collega il comune di Limone al comune di Tremosine.

Il territorio comunale è interessato principalmente da strade comunali classificate nella *rete locale principale e rete locale secondaria*: fanno parte della rete locale principale la via Caldogno, la via Tamas, e la via Lungolago, mentre della rete locale secondaria la via Benedetto Croce, la via Tovo e la via Fasse.

Sulla tavola della viabilità si è inoltre riportato il limite del centro abitato individuato in base all'art. 4 del Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada", approvato con Delibera G.C. n 51 del 08/04/2011.

Tale limite è stato utilizzato per l'individuazione delle fasce di rispetto stradale per l'edificazione. La classificazione delle strade e le rispettive fasce di rispetto stradali si basano sulle indicazioni contenute all'interno del "*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.

Il 3 ottobre del 2000 l'Anas e il Sindaco di Limone, previa una ricognizione locale, hanno stabilito inoltre che: *"il tratto interno dell'abitato di Limone (traversa urbana) lungo la SS 45 bis ha inizio alla progr. Km.ca 101+800 e termina alla progr. Km.ca 104+200, per uno sviluppo di ml 2.400. Il tratto ha carreggiata pavimentata ad asfalto ed al mantenimento del relativo piano viabile provvederà l'Anas a proprie spese, mentre la gestione e manutenzione dei marciapiedi, delle banchine, della posa e gestione impianti semaforici, e di tutti i servizi a carattere urbano, quali la nettezza urbana, l'annaffiamento, l'illuminazione ecc. saranno a carico del Comune."*

(vedi Tavv. 4.1 – 4.2 - 4.3 – Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, scala 1:4.000).

3.1.1. PERCORSI CICLO PEDONALI

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

Partendo dal centro storico, percorrendo via Porto e via Nova, passando nelle località San Rocco, Sopino, la Nua, fino alla località Reamòl, 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 Reamòl sotto, si risale fino alla SS. n. 45 bis e, costeggiandola sul lato verso il lago, si può raggiungere il Capo Reamòl.

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 Padre Comboni, dalla quale si può godere una splendida vista del lago.



All'interno del territorio comunale è prevista la realizzazione di un **percorso ciclabile Salò – Limone**: 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; per tale sottopasso è prevista una riqualificazione in modo da renderlo accessibile alle biciclette, mentre per i pedoni verrà riservato il recente sottopasso realizzato nei pressi del centro congressi, poco più avanti. 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 il 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.

(vedi Tavola 4.1 – 4.2 – 4.3 – Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, scala 1:4.000).

3.2. TRASPORTO PUBBLICO

Per quanto riguarda il trasporto pubblico, gli autobus di linea extraurbani dell'Azienda Provinciale Trasporti Verona spa (APTIV) percorrono la S.S n°45 bis "Gardesana Occidentale" per i flussi Riva-Gardone- Salò- Desenzano e viceversa.

Gli autobus di linea extraurbani dell'Azienda Trasporti Brescia Nord, percorrono la S.S. n°45 bis "Gardesana Occidentale" per i flussi Salò – Gargnano – Riva - Arco e viceversa e la SP. n° 115 per i flussi Gargnano – Tremosine – Limone e viceversa.

Sulla cartografia della viabilità e dei trasporti pubblici sono state individuate e contrassegnate con apposita simbologia tutte le fermate e ad ognuna è stato associato un codice per il collegamento ad una scheda che ne descrive le caratteristiche:

- il nome, che corrisponde al nome della via dove la fermata è localizzata;
- il codice numerico, che permette di collegare la scheda alla cartografia;
- le informazioni che contribuiscono a fornire il giudizio sul grado di sicurezza della fermata sulla base dei parametri individuati dalla Provincia di Brescia⁸;
- un estratto della cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:2000, con l'individuazione della fermata nei due sensi di marcia della strada e la localizzazione dell'attraversamento pedonale.

Per garantire la sicurezza, la tipologia della fermata può essere in piazzola, collocata quindi in un'area al di fuori della carreggiata stradale, o in carreggiata, in cui deve essere comunque presente il marciapiede adeguatamente collegato alla rete pedonale esistente. In entrambi i casi l'attraversamento pedonale deve essere collocato in coda alla fermata dell'autobus.

La tipologia delle fermate si differenzia nel caso di fermata in prossimità di intersezioni con circolazione rotatoria, infatti per le rotatorie in ambito urbano la fermata può essere realizzata in carreggiata, in prossimità del ramo in ingresso alla rotatoria, ad una distanza di un metro dall'attraversamento pedonale situato in corrispondenza dell'isola separatrice.

Dall'analisi delle schede delle fermate del trasporto pubblico presenti nel comune di Limone, su nove fermate, sei sono localizzate ai margini della SS n°45 bis, strada interessata da un elevato carico di traffico veicolare, e solo quattro di queste sono provviste di una piazzola separata dalla carreggiata.

Di seguito vengono descritte le fermate del trasporto extraurbano.

La fermata della località Reamol (F1) in direzione Salò è in piazzola, mentre quella in direzione Riva è in carreggiata; entrambe non sono dotate di pensilina, il marciapiede non è presente come neppure l'attraversamento pedonale. Per tale fermata, in accoglimento al parere provinciale, è prevista la realizzazione di un attraversamento pedonale, posto tra i due stalli; in fase progettuale verrà valutata l'opportunità di inserire dispositivi innovativi (es: segnalatori ottici lampeggianti) in corrispondenza degli attraversamenti pedonali.

La fermata della località Villaggio Limonaia (F2) per entrambe le direzioni avviene in piazzola, la pensilina manca su ogni lato e l'attraversamento pedonale si trova in testa alla fermata in direzione Salò.

La fermata in via IV Novembre, presso il Centro Congressi (F3) in direzione Salò è in piazzola, mentre quella in direzione Riva è in carreggiata; entrambe non sono dotate di pensilina, il marciapiede non è presente e l'attraversamento pedonale si trova in corrispondenza del Centro Congressi, si segnala inoltre la presenza di un sottopassaggio pedonale.

⁸Provincia di Brescia, *Schemi raccomandati per l'organizzazione delle fermate del trasporto pubblico locale distinti per classe funzionale della strada*, allegato tecnico alla nota protocollo n. 86891/2006

La fermata in via IV Novembre, presso il Municipio (F4) esiste solo in direzione Salò, avviene in una piazzola separata dalla sede stradale, non è dotata di pensilina e l'attraversamento pedonale è in testa alla fermata.

La fermata in via IV Novembre (F5) in direzione Tremosine avviene in carreggiata, mentre quella in direzione Salò è in piazzola; entrambe non sono dotate di pensilina e l'attraversamento pedonale è situato in testa alla fermata in direzione Tremosine.

La fermata in via IV Novembre (F6) in entrambe le direzioni avviene in carreggiata, ma quella nella direzione Salò è decisamente la fermata più pericolosa di tutto il territorio comunale, in quanto è posta nell'aiuola adiacente alla strada, aiuola nella quale non è possibile sostare. Lo stesso problema si verifica per la fermata in via IV Novembre, località Villa S.Lucia (F7) in direzione Riva, mentre quella in direzione Salò è dotata di marciapiede nonostante avvenga comunque in carreggiata.

La fermata in via Einaudi (F8) in direzione Limone avviene in carreggiata ma è dotata di marciapiede.

La fermata in via Einaudi - via Tamas (F9) avviene in carreggiata sia per la direzione Tremosine che Limone; entrambe non sono dotate di pensilina ma in quella in direzione Limone è dotata di marciapiede.

In conclusione si può constatare che la maggior parte delle fermate avviene in carreggiata, su una strada ad elevato traffico veicolare e che nessuna è dotata di pensilina; infine, nella parte sud del territorio comunale, al confine con il comune di Tremosine, le fermate sono del tipo "a chiamata", localizzate ai margini della carreggiata in luoghi dove non è presente nemmeno il marciapiede.

A seguito dell'accoglimento del parere della Provincia di Brescia, nel quale si invita l'Amministrazione comunale a "ricollocare la fermata TPL Hotel Castel in direzione di Salò", in un luogo più sicuro, la nuova fermata (F10) sarà delocalizzata in via IV Novembre, presso il Centro Congressi, dove già esistono le fermate di altre compagnie di trasporto (F3); la fermata avverrà in piazzola, inoltre si segnala nelle vicinanze la presenza di un sottopassaggio pedonale per raggiungere il centro storico e la spiaggia.

(vedi Fascicolo: Allegato A - Piano dei Servizi – Fermate trasporto pubblico)

Limone è inoltre facilmente raggiungibile usufruendo delle linee di navigazione che lo collegano a Riva del Garda e Salò attraverso battelli che attraccano nel porto situato nel centro storico, e che sono in servizio durante tutto l'anno, con orari più frequenti durante i periodi estivi.

Inoltre, sempre attraverso la navigazione lacustre, è possibile raggiungere Limone partendo da Malcesine, utilizzando il traghetto che attracca al porto situato sul lungo lago, nei pressi del parcheggio pubblico; tale servizio, attivo nei mesi estivi, era stato istituito a causa delle numerose frane che interessavano la SS n°45 bis.

La Navigazione sul Lago di Garda è un servizio pubblico di linea dipendente dal Ministero dei Trasporti, in attività fin dal 1827. Oggi la flotta è composta da motonavi, aliscafi, piroscafi, catamarani e traghetti, tra cui spiccano gli ex piroscafi Italia (con portata massima di 600 persone), Zanardelli (500 persone), le moderne motonavi Tonale e Brennero (1000 persone) e la motonave Brescia (700 persone). I mezzi sono dotati di ristorante, bar, ascensori, aria condizionata, impianto musicale e televisione.

3.3. DATI QUANTITATIVI E PREVISIONE DI SPESE

Per quanto riguarda la viabilità si può quindi riassumere che il territorio comunale è attraversato dalla S.S. "Gardesana occidentale" n. 45 bis (Rete secondaria Tipo C) per un totale di 36.052 m² e dal tracciato della S.P. n. 115 (Rete locale Tipo F), per un totale di 9.848 m². Sono presenti inoltre circa 19.339 m² di strade comunali principali (Rete locale principale Tipo F), e 112.636 m² di strade comunali secondarie (Rete locale secondaria Tipo F).

Al Comune di Limone spetta la manutenzione delle sole strade comunali (principali, secondarie e di quartiere), l'ammontare della spesa annuale per la manutenzione della pavimentazione stradale (compresi i parcheggi) è di € 180.000

4. CENTRO STORICO

Il Comune di Limone è caratterizzato da un unico nucleo storico compatto situato al centro del suo territorio. 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".

La conformazione urbanistica antica di Limone è simile a quella degli altri centri gardesani costruiti vicino all'acqua, funzionale al risparmio dello spazio, con le case innalzate le une sopra le altre, con vie anguste e irregolari, in leggero declivio quelle parallele al lago, ripide e talvolta a scalinata quelle trasversali.

L'abitato antico gravitava sul piccolo porto, centro di commercio e relazioni sociali; stradine e viottoli che vi si dirigono testimoniano quanto questo punto fosse vitale per l'economia del paese⁹.

4.1. LA CARTOGRAFIA

L'elaborato grafico di base, costituito dalla cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:1.000 è stato arricchito dalle informazioni ricavate mediante osservazione diretta dei luoghi.

Si è realizzata così una cartografia di tipo simbolico in scala 1:500, probabilmente imprecisa dal punto di vista geometrico, ma ricca di tutte le informazioni necessarie a completare adeguatamente le notizie contenute nelle schede d'indagine.

Si sono poi effettuati sopralluoghi finalizzati a:

- aggiornare e integrare la base cartografica così realizzata, mediante osservazione diretta dei luoghi;
- verificare e completare le informazioni toponomastiche;
- individuare ambiti omogenei, tenendo conto dell'impianto urbanistico consolidato dell'abitato storico, 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 dei nuclei antichi, le emergenze di tipo architettonico e la vegetazione di rilevanza ambientale.

4.2. LA PERIMETRAZIONE 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.

4.3. L'INDAGINE

L'indagine sul campo, dalla realizzazione della cartografia di base alla compilazione delle schede di rilevazione ed alle relative riprese fotografiche si è sviluppata a partire dal mese di novembre 2006 alla quale poi si è aggiunta una verifica per gli opportuni aggiornamenti relativi agli interventi sugli edifici esistenti effettuata nel mese di agosto 2010.

⁹ "Limone sul Garda. Il territorio, la società, l'economia di un borgo dell'Alto Lago", Trebeschi, Fava. Grafo Edizioni, Brescia 1990

Si sono quindi effettuate operazioni di controllo, integrazione ed allineamento dei dati tra i diversi materiali raccolti ed i diversi elaborati predisposti (cartografia e schede), al fine di assicurare l'indispensabile uniformità e completezza dei giudizi, necessaria alla più corretta definizione della normativa d'intervento proposta.

L'osservazione, per comprensibili ragioni operative, è stata effettuata solo all'esterno, cercando di rilevare accuratamente ogni parte o porzione dell'unità in esame; talvolta purtroppo l'osservazione è risultata parziale od incompleta a causa dell'impossibilità di accedere ai luoghi.

4.4. LA DATAZIONE DEI FABBRICATI

L'analisi della documentazione storica raccolta, il confronto con le mappe del catasto moderno ed il rilievo aerofotogrammetrico del 2006, comparate con le risultanze del rilievo diretto delle caratteristiche tipologiche, architettoniche ed edilizie dei fabbricati, ha permesso di proporre una datazione presumibile. La tavola di analisi storica del centro di Limone, redatta per opportuna sintesi in scala 1:1.000, 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.

(vedi Tavola 5: Datazione centro storico, in scala 1:1.000)

4.5. LE SCHEDE DI RILEVAZIONE

L'indagine analitica ha portato all'accumulo di una consistente quantità di informazioni difficile da gestire se non affidata alla memoria computerizzata. L'obiettivo del sistema informatico è quello di creare un sistema di gestione integrata di dati che permetta di catastare, organizzare ed elaborare globalmente tutte le informazioni che possono essere prodotte nel corso di un'indagine intensiva su un nucleo storico. In particolare con il mezzo informatico si ha la possibilità di ampliare o mutare in ogni momento le informazioni contenute.

Per la gestione informatica dei dati è stata elaborata una scheda collegata ad ogni unità minima d'intervento, individuata all'interno di ogni ambito ritenuto urbanisticamente omogeneo ed identificata sulla carta con numerazione progressiva (numero dell'isolato e numero dell'unità).

La scheda è stata suddivisa in tre pagine: la prima pagina contiene i campi con i riferimenti necessari per localizzare gli edifici nel tessuto abitativo; la seconda pagina contiene i campi che costituiscono l'analisi, la terza pagina contiene le norme di attuazione.

Le indicazioni contenute nel database riguardano:

Riferimenti:

Per ogni unità minima è stato specificato il campo "indirizzo" che corrisponde alla denominazione della via e al numero civico relativo all'immobile principale.

La voce "denominazione" fa riferimento al nome storico con cui viene identificato un particolare edificio.

Per identificare con certezza il fabbricato principale nel riquadro "localizzazione" è stato inserito un estratto della mappa del centro storico in scala 1:1000 e nel campo "documentazione fotografica" sono state inserite una o più immagini significative della facciata (solitamente una ripresa della facciata sul fronte strada e una ripresa sul lato posteriore).

Analisi:

L'analisi si compone di: analisi storico ambientale, analisi tipologica, alterazione architettonica, condizione igienico ambientale, conservazione edilizia, aree esterne, destinazioni d'uso.

L'analisi storico ambientale è stata effettuata attraverso le seguenti voci:

- epoca di costruzione,
- vincolo,
- valore,
- elementi significativi,
- valore facciata.

"L'epoca di costruzione" del fabbricato principale, classificata secondo tre soglie storiche prevalenti ("prima del 1850, tra il 1850 e il 1950, dopo il 1950"), è stata valutata sia sulla base dell'osservazione diretta dell'edificio sia sulla base delle notizie desunte dall'esame della cartografia storica raccolta.

La voce *"vincolo"* serve per evidenziare gli edifici sottoposti a tutela monumentale dall'art. 10 del Decreto Legislativo. n. 42 del 24 gennaio 2004, dal decreto ministeriale apposito o segnalati nel PTCP.

La mancata espressione del vincolo è attribuita ad edifici che non hanno tutela monumentale.

Ad ogni edificio è stato attribuito un *"valore"* classificato secondo cinque soglie differenti: valore *"architettonico"* è stato attribuito agli edifici nei quali la qualità dell'impianto e/o le particolari caratteristiche tipologiche e costruttive li rendono elementi di evidente rilevanza nell'ambito del particolare contesto urbano in cui sono inseriti; valore *"storico"* è stato assegnato agli edifici che mantengono sostanzialmente inalterato, pure in assenza di particolare qualità, l'impianto antico e le caratteristiche dei diversi componenti e materiali costruttivi; valore *"paesaggistico"* è stato dato agli edifici che mantengono un rapporto con l'ambiente storico circostante di assonanza percettiva; valore *"storico sottoposto a modifiche"* è stato attribuito ai fabbricati di interesse storico ma sottoposti a successivi interventi che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie; valore *"nessuno"* è stato assegnato ai fabbricati edificati in epoca recente che risultano dissonanti con l'intorno per impianto, tipologia edilizia e caratteristiche costruttive. L'eventuale presenza di valutazione duplice attiene a complessi edilizi unitari, ma con porzioni con diverso grado d'alterazione.

Di ogni complesso edilizio si sono segnalati gli *"elementi significativi"* di natura architettonica, paesaggistica, decorativa o semplicemente storica, rilevati come meritevoli di conservazione. Gli elementi significativi possono essere portali d'accesso, archi, finestre, davanzali, cornici, balconi, inferriate, decorazioni, comignoli, ecc....

Il campo *"valore facciata"* fa riferimento alle facciate degli edifici ritenute meritevoli di tutela per il valore compositivo e/o per qualità dei materiali utilizzati e/o delle decorazioni presenti.

Nell'analisi tipologica il campo *"tipo"* è opportuno per precisare la tipologia dell'edificio. Alcune tipologie di edifici inserite, fanno riferimento alle indicazioni contenute nelle schede del "settore antropico- tipi edilizi degli elementi costitutivi del paesaggio" contenute nel fascicolo *"Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12"*.

Nello specifico *"edificio ecclesiastico"* è un edificio adibito alle funzioni religiose, *"palazzo o casa padronale"* è un edificio di grandi dimensioni emergente dal tessuto urbano, *"edificio a corte"* è "...un'unità edilizia che si organizza attorno alla corte/cortile che è uno spazio necessario all'abitazione stessa dove si compiono operazioni di lavoro a carattere rurale...".

Un *"edificio in linea"* è un "...edificio contiguo ad altri edifici con aperture solo verso strada e sullo spazio di pertinenza posteriore. Le case offrono un fronte compatto verso la strada che costituisce l'elemento primario per l'allineamento e generalmente le case sono di altezza simile. Il tipo può essere allineato lungo una strada o aggregarsi attorno a spazi e cortili interni anche attraverso ballatoi...".

“Edificio d’angolo” è un edificio con due o tre lati in diretto rapporto con gli spazi pubblici. Questi fabbricati sono la cerniera tra due sistemi edilizi in linea o più semplicemente il nodo urbano da cui parte una singola linea.

“Edifici di tipo specialistico e di uso pubblico” tutte quelle “...strutture edilizie isolate con funzioni in origine di servizio al lavoro agricolo: mulini, frantoi, edifici di posta, piccole strutture fortificate, cappelle, cippi, piloni votivi. Oppure sono edifici per il terziario amministrativo pubblico, scuole, palestre, caserme, carceri, ecc...”

“Edificio di archeologia industriale” è un fabbricato “...a carattere industriale spesso di grande consistenza volumetrica...”.

All’interno delle unità minime di intervento rilevate, sono stati definiti edifici principali i corpi edilizi che per caratteristiche tipologiche, edilizie e di destinazioni d’uso svolgono la funzione prevalente ed identificano conseguentemente il complesso; parti complementari sono definiti tutti quei fabbricati o manufatti accessori, che costituiscono pertinenze a servizio del fabbricato principale (portici, magazzini, garage, fienili, barchesse, legnaie, ecc...).

Di ogni fabbricato principale, delle sue parti complementari e delle aree scoperte di pertinenza si è valutato il grado complessivo di **alterazione architettonica** rispetto all’originario impianto tipologico ed architettonico. Per l’alterazione architettonica sono state individuate tre classi: “nessuna alterazione, alterazione parziale o alterazione totale”.

Tutte le valutazioni effettuate non costituiscono definizioni assolute di una condizione, ma devono essere comparate con le valutazioni effettuate per gli altri parametri di giudizio considerati nella scheda.

Pertanto, per meglio comprendere l’applicazione di tali valutazioni nelle schede d’indagine, si segnala ad utile esempio che, nel caso di una nuova edificazione in ambiente storico, il grado di alterazione attribuito a detto fabbricato risulta indicato come “nessuno”.

Del complesso edilizio nel suo insieme, ed in particolare del fabbricato principale si è valutata la **condizione igienico ambientale**, assumendo quali parametri di giudizio: le condizioni di “illuminazione ed aerazione” dei corpi edilizi quale elemento condizionante le modalità d’attuazione di eventuali interventi di recupero distinta in “buona, mediocre e scadente”; la presenza evidente di “umidità ascendente” nelle murature quale sintomo di scadente qualità edilizia dei fabbricati; gli “usi impropri” incompatibili con la tipologia del fabbricato storico, per i quali lo stesso risulta adibito, quale fattore di degrado della conservazione architettonica del complesso edilizio.

Di ogni fabbricato principale, delle sue parti complementari e delle aree scoperte di pertinenza si è valutato anche lo stato complessivo di **conservazione edilizia** espresso in base a categorie riassuntive di valutazione (“conservazione buona, mediocre e scadente”).

La voce successiva fornisce informazione sulla presenza di “interventi in atto” che interessano l’edificio.

Per quanto riguarda le *aree esterne* viene specificata la **destinazione d’uso** che può essere: cortile, parcheggio, giardino, orto deposito, parco, giardino storico o più destinazioni contemporaneamente. Delle aree esterne viene indicata l’estensione espressa in metri quadrati. Tale valore è una stima dell’estensione tratta dall’aerofotogrammetrico per stabilire l’ordine di grandezza delle aree esterne.

La voce *“manufatti significativi”* indica la presenza di quei manufatti di valore paesaggistico, storico e artistico che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell’agglomerato urbano quali: fontane, lavatoi, pozzi, muri, archi, portali, cappelle ed immagini votive, pavimentazioni storiche, alberi di rilevante interesse paesaggistico.

Il campo *"parti complementari"* specifica le caratteristiche dei fabbricati o manufatti accessori (portici, magazzini, garage, fienili, logge, legnaie, ecc...) e fornisce indicazioni sul valore architettonico, paesaggistico e storico di tali edifici.

Nel campo *"superfetazioni"* vengono inseriti tutti gli elementi in contrasto con l'ambiente aggiunti in epoca recente che risultano privi di valore artistico, storico e paesaggistico e che devono essere rimossi. Le superfetazioni possono essere aperte (portici, tettoie, ecc...) o chiuse (baracche, depositi, ecc...).

Nell'ultimo campo *destinazione d'uso* è specificato "l'uso" prevalente di ogni piano in cui il fabbricato risulta organizzato. Le classi di destinazione d'uso sono: agricolo, artigianale, commerciale, direzionale, servizi pubblico, residenza, accessorio, attività di ristoro, attività ricettive, inutilizzato, non rilevabile.

La destinazione d'uso segnalata nella scheda è naturalmente la destinazione che appare dall'osservazione esterna della tipologia e delle caratteristiche funzionali dell'edificio.

Nelle *note* vengono indicate riassuntivamente delle informazioni aggiuntive sull'edificio come ad esempio la segnalazione dell'edificio nel P.G.T., la comunione delle aree esterne con altri edifici, la suddivisione dei piani delle diverse parti che compongono l'edificio, gli interventi in atto che riguardano l'interno o l'esterno del fabbricato, il non utilizzo o l'abbandono dell'edificio o di parte dell'edificio.

Vengono inoltre inserite delle riprese fotografiche; una ripresa fotografica riguarda gli elementi significativi, i manufatti significativi, le aree esterne o le parti complementari; l'altra riprende le superfetazioni.

4.6. LE TAVOLE TEMATICHE

Sulle tavole tematiche illustrative dell'uso del suolo del centro storico si sono indicati, con apposita simbologia grafica, i seguenti elementi:

- la delimitazione del centro storico;
- l'identificazione, a mezzo di numerazione progressiva, di ogni ambito e delle unità minime d'intervento omogenee in esso censite, che rappresenta il codice per mezzo del quale è collegata la scheda di rilevazione;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, degli immobili che risultano sottoposti a tutela monumentale ai sensi dell'articolo 10 del Decreto Legislativo 42/04, da decreto ministeriale apposito, segnalati nel PTCP o ancora segnalati dal Parco Alto Garda; tali immobili sono inoltre elencati in legenda con l'indicazione del numero e del nome.
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, della presenza di porticati, logge, passaggi aperti, fienili aperti;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, della presenza di balconi, terrazze, e scale;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle facciate degli edifici ritenute, per il valore compositivo e/o per qualità dei materiali utilizzati e/o delle decorazioni presenti, meritevoli di tutela;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle addizioni e/o delle superfetazioni di recente edificazione ritenute, per collocazione o tecnica costruttiva utilizzata, in contrasto con le caratteristiche dell'ambiente storico;
- l'indicazione delle cortine e delle quinte murarie di particolare qualità architettonica meritevoli di conservazione, in quanto costituiscono elementi caratterizzanti la continuità edilizia delle strade e dunque strutturanti l'ambiente storico in genere;
- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, di tutti quegli elementi decorativi di rilievo storico o monumentale caratterizzanti i centri ed i nuclei storici quali: monumenti, edicole votive, affreschi o pitture murali in genere, fontane e lavatoi di pregio edilizio, lapidi ed ogni altro manufatto analogo;

- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle essenze arboree, che costituiscono elementi di rilievo nell'ambiente, sia come esemplari singoli, che come cortine, filari o gruppi classificate in caducifoglie o sempreverdi;

- l'indicazione, a mezzo di apposita simbologia grafica, delle caratteristiche costruttive delle pavimentazioni delle aree esterne pubbliche e private presenti e della natura e funzione delle parti conservate a "verde".

Specifiche simbologie individuano le funzioni pubbliche rilevate all'interno del tessuto storico e le attività private presenti (negozi, uffici, artigianato di servizio, attività di ristoro, ecc...).

La lettura complessiva dell'analisi dovrà pertanto essere effettuata incrociando ed integrando opportunamente tra loro le notizie desumibili dalla cartografia e dalle schede.

(vedi Tavole 6.1, 6.2: *Classificazione centro storico, in scala 1:500*)

4.7. MANUALE TIPOLOGICO DEGLI ELEMENTI EDILIZI TRADIZIONALI

E' stato inoltre predisposto un censimento cartografico dei principali elementi edilizi tradizionali e paesaggisti che fanno parte del centro 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.

Per maggiori informazioni si rimanda al fascicolo *Allegato B – Manuale tipologico degli elementi edilizi tradizionali contenuto nel Documento di Piano - Piano del Paesaggio*.

4.8. SINTESI ANALISI CENTRI STORICI

La campagna di rilevamento del centro storico ha interessato complessivamente 151 unità minime d'intervento distribuite in 18 isolati.

Dall'analisi incrociata delle informazioni desumibili dalla cartografia e contenute nelle schede di rilevazione, si evidenzia che di tutti gli edifici rilevati, 15 (10 %) hanno valore "nessuno", 53 (35 %) hanno valore "storico sottoposto a modifiche", 39 (26 %) hanno valore "storico-paesaggistico", 32 (21 %) hanno valore "storico", 12 (8%) hanno valore "architettonico".

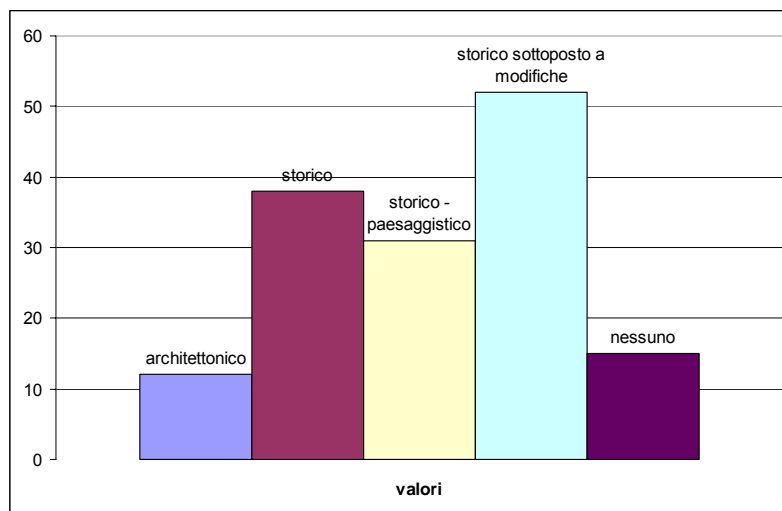


Grafico riassuntivo "Valore" edifici nel centro storico.

Gli edifici con "nessun valore" sono edifici storici sottoposti ad interventi che ne hanno alterato sostanzialmente le caratteristiche originarie, o si tratta di immobili edificati in epoca recente e quindi dissonanti con il tessuto storico consolidato per impianto, tipologia edilizia e caratteristiche costruttive.

Nel centro storico di Limone si individuano 17 edifici con facciata sottoposta a tutela, i più significativi dei quali sono, oltre alle Chiese di San Benedetto, San Carlo e San Rocco, la Casa della Finanza e la Villa Comboni.

5. RILIEVO LIMONAI

Il sistema delle limonaie del comune di Limone sul Garda appartiene al più vasto sistema delle limonaie che caratterizza la sponda occidentale del lago.

L'indagine svolta si pone il fine di ampliare e mantenere la conoscenza storica della coltura agrumicola che ha caratterizzato il territorio comunale nel corso dei secoli scorsi; di seguito verranno analizzati i metodi ed enunciati i risultati di questa indagine: dal rilievo alla formulazione delle schede di catalogazione.

Il rilievo è stato condotto su tutte le limonaie presenti nel territorio comunale con lo scopo di tutelarne la conservazione e impedire il loro degrado, individuando tutti gli aspetti storici ancora visibili, i caselli, gli edifici annessi, le murature, i pilastri e tutto ciò che le caratterizzava in origine. L'identità storica del sistema delle limonaie dipende dalla conservazione sia delle strutture produttive che dei manufatti di completamento, conservazione che consiste soprattutto nel mantenimento delle caratteristiche formali, tecnologiche, materiche e di finitura esterna.

Alcune limonaie presenti nel territorio non sono state inserite nelle schede di rilevazione, in quanto nel corso degli anni sono state completamente trasformate in alberghi o in residenze private, perdendo il loro valore paesaggistico e storico.

La campagna di rilevamento ha interessato complessivamente **12** limonaie:

- L1, Segala Caterina;
- L2, Padoin - Baracchi;
- L3, Moravez;
- L4, Gerardi Luigi;
- L5, Piantoni (Garbera); (vincolata ai sensi del DM 18/07/1960)
- L6, Limonaia del Castel; (vincolata art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42)
- L7, Fratelli Segala;
- L8, Fratelli Girardi;
- L9, Collegio Mons. Comboni; (vincolata art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42)
- L10, De Ehrenstein Rowroy F.;
- L11, Lobello;
- L12, Villa Boghi (Municipio) (vincolata art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42)

Alcune limonaie sono vincolate ai sensi dell' art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42, una è sottoposta a vincolo da un apposito Decreto Ministeriale, inoltre tutte sono segnalate all'interno degli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Alto Garda Bresciano: "Repertorio beni storico-culturali Parco Alto Garda".

Dal rilievo è emerso che la maggior parte delle limonaie sono strutture emergenti di valore primario, la metà sono complessi edilizi a lago e che, per la maggior parte, si tratta di complessi edilizi isolati.

Per quanto riguarda i caselli e gli edifici annessi, sono nel complesso in buono stato di conservazione, in quanto la maggior parte è stata ristrutturata negli ultimi venti anni.

Le attrezzature lignee verticali e orizzontali sono prevalentemente inesistenti, come pure le strutture per la chiusura invernale, chiusura che non avviene più per nessuna limonaia, ad esclusione della limonaia "del Castèl", oggi adibita a museo, per la quale sono state riprodotte le attrezzature lignee per la chiusura di due terrazze.

Infine, per quanto riguarda le murature, si è potuto constatare un buon livello di conservazione, dovuto anche ad alcuni isolati interventi di ristrutturazione, mentre i pilastri sono prevalentemente stati ribassati, o a seguito di crolli parziali o per evitarne il crollo definitivo.

In conclusione, per quanto riguarda la coltura agrumicola che caratterizzava in origine le limonaie, non ne sono rimaste molte tracce, in quanto oggi la destinazione prevalente delle terrazze è ad orti e giardini. Le piante originali di limoni sono tutte morte e sono state sostituite, in alcuni casi, con quelle nuove e gli

impianti di irrigazione originali, di cui ci sono ancora parecchie tracce, sono in parte conservati come in origine, e in alcuni casi sono stati ristrutturati per piccoli tratti.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al Fascicolo Allegato al Piano delle Regole: "*Limonaie*".

5.1. LA LIMONAIA E LA COLTIVAZIONE DEI LIMONI

A partire dal XVII secolo, con l'introduzione a scopo commerciale dei limoni, piantati a terra e molto delicati, sull'alto lago si pensò di superare il problema costruendo le limonaie.

Le limonaie si presentano caratterizzate da terrazze (*còla*) caratterizzate dalla presenza di numerosi pilastri; la superficie compresa tra due pilastri della stessa *còla* e le loro proiezioni in corrispondenza sul retro, circa 16-20 mq, era detto campo (*cap*) o campata (*campàa*); era il numero dei campi a definire l'estensione di un giardino.

Alla muraglia e sul pilastro, o su pilastri di file diverse, poggiavano grossi puntoni di castagno di circa 30-40 cm di diametro e di 4-6 m di lunghezza, detti sparadossi (*sparadòs*), spioventi all'indietro, che sostenevano, perpendicolarmente ad essi, in cinque-sei linee tra loro parallele, i correnti, detti cantèri (*cantèr*), anch'essi di castagno, greggi o appena scortecciati, regolarizzati nei punti di appoggio. Su questo sistema fisso di travature venivano poste, ai primi di novembre, le assi (*as*) in abete, spesse 3 cm, larghe circa 20 cm e lunghe 5-6 m; se ne accostavano due, se ne posava sopra una terza e si chiodavano insieme lungo la linea dei cantèr, facendo attenzione che parte del chiodo restasse esterna.

Anche sul fronte solare si procedeva poi alla copertura, sfruttando come orditura le travi in larice (*filarole*), tra loro parallele, inserite nei pilastri della stessa *còla* ad altezza diversa (basale, media, cimale), bloccate da una parte in una pietra ad incastro (*prèa da filarola*): si ponevano le tavole di mezzo (*mesi o misili*), le vetrate (*envedriàe*) e le portiere (*usère*), appositamente numerate. I mesi erano costituiti da due assi sovrapposte, inchiodate, una più stretta dell'altra in modo da formare una controbattuta; erano fissati alle *filarole* con cavicchi (*cavic' o biroj*), in legno, lunghi circa 10-12 cm, inseriti nell'*ocèl* delle *cavicie*. Le *envedriàe*, introdotte su larga scala soltanto nell'Ottocento, lunghe circa 5-7 m e larghe 50 cm, erano formate da un telaio e traversine in abete che facevano da supporto ai vetri, quadrati o rettangolari; venivano appoggiate sempre per il lungo ai *mesi* e fermate con assicelle (*paserèle o galèc*), in legno, girevoli intorno a un chiodo. Le *usère*, semplici tavole accostate in piano e unite con chiodi su tre assicelle trasversali, erano larghe circa 50 cm e alte come il fronte solare; provviste di cardini, erano apribili per consentire l'apertura nelle giornate calde e ridurre l'umidità all'interno della serra. Anch'esse venivano bloccate con le *paserèle*.

Già a metà novembre i giardinieri provvedevano a tappare ogni fessura con fieno o erba fatta seccare (*pàbol o pàpol*); questa operazione si chiamava *stupinàr*. In caso di qualche giornata particolarmente rigida, i giardinieri accendevano anche dei fuochi all'interno, bruciando fascine e grossi rami di ulivo.

Il tetto, spiovente all'indietro, con una pendenza di circa 15-20%, consentiva il rapido sgrondo delle acque con il minor danno per il legname di copertura. In qualche caso l'acqua poteva essere raccolta in vasche, per essere utilizzata per l'irrigazione.

Tutto il materiale mobile necessario per la copertura della serra veniva posto in appositi magazzini (*casèè*); a volte il *casèl* era unico e in posizione centrale o ad un'estremità, altre volte ce n'erano due o anche più¹⁰.

5.2. LA CARTOGRAFIA

L'elaborato grafico di base, costituito dalla cartografia aerofotogrammetrica in scala 1:1.000, è stato arricchito dalle informazioni ricavate mediante osservazione diretta dei luoghi.

¹⁰ "Limonaie e limoni a Limone sul Garda", Domenico Fava. Grafo edizioni, Brescia, settembre 2005.

L'indagine sul campo, dalla realizzazione della cartografia di base alla compilazione delle schede di rilevazione ed alle relative riprese fotografiche si è sviluppata nei mesi di luglio 2006, luglio 2007, ottobre 2007 e settembre 2009.

Per due limonaie (L2 e L4) non è stato possibile effettuare il rilievo.

Per la limonaia del sig. Gerardi (L4) ci si è quindi limitati a riportare il rilievo effettuato nel 1992, integrandolo con alcune fotografie più recenti scattate dal lago o dalla viabilità pubblica; mentre per la limonaia dei sig. Padoin – Baracchi, non essendo disponibile alcun rilievo precedente si è solamente indicata la posizione sull'aerofotogrammetrico e i mappali interessati e si è allegata una ripresa fotografica effettuata dal lago.

5.3. LE SCHEDE DI RILEVAZIONE

Per la raccolta delle informazioni è stata elaborata una scheda collegata ad ogni limonaia, identificata sulla cartografia con numerazione crescente.

I dati iniziali riguardano :

- Il nome della limonaia, che nella maggior parte dei casi si riferisce al cognome del/dei proprietari;
- Il codice di identificazione da L1 a L12, riportato nelle tavole del Piano delle Regole;
- La data relativa all'indagine sul luogo, che risulta diversa a seconda del periodo in cui si è potuto effettuare il rilievo, in quanto molte limonaie sono abitate solamente nei mesi estivi.

I dati generici riguardano: (1)

- Il nome del/dei proprietari;
- L'indirizzo che corrisponde alla denominazione della via e/o alla località;

La **posizione** del complesso all'interno del territorio comunale: (2)

- Complesso edilizio in centro storico;
- Complesso edilizio in nucleo abitato;
- Complesso edilizio in area a lago;
- Complesso edilizio isolato;

Il **valore ambientale** della struttura: (3)

- Struttura emergente di valore primario;
- Struttura componente un tessuto;
- Struttura di relazione;

Le **colture**: (4)

- Le terrazze o lenze: indica il numero complessivo delle terrazze che costituiscono la limonaia ;
- La superficie totale (mq): indica in modo approssimativo la superficie interessata dalle terrazze, con esclusione dei caselli e degli edifici annessi e dei loro giardini;
- Gli alberi da limone distinti in :
 - *antichi*, costituiti dagli aranci amari e dolci originari ai quali veniva innestata la pianta del limone, dai nespoli, necessari per l'impollinazione dei limoni e da piante di arancio-limone;
 - *nuovi*, costituiti dalle piante di limone piantate successivamente alla scomparsa delle originarie piante di limone;
 - *totale* delle piante presenti tra antiche e nuove.

L'**utilizzo attuale** dei caselli, degli edifici annessi e delle terrazze: (5)

- Per i Caselli e gli edifici annessi:
 - Il *numero* dei caselli presenti;
 - La destinazione d'uso attuale sia dei caselli che degli edifici annessi: *residenziale, abbandonato, altro* (specificandone l'utilizzo);
 - L'indicazione di eventuali interventi sui caselli o sugli edifici annessi: *inalterato, ristrutturato prima del 1950, dopo il 1950, o successivamente al censimento del 1992*;
- Per le terrazze viene specificato il *tipo di coltura*:
 - Agrumicola;
 - Giardini / Orti;
 - Incolto produttivo
 - Incolto;
 - Altro;

Lo stato di conservazione (6) distinto per:

- Caselli;
- Edifici annessi;
- Attrezzature lignee (orizzontali e verticali): nel caso in cui la limonaia venga ancora chiusa durante l'inverno;
- Murature: di protezione climatica, dei terrazzamenti, di contenimento o di recinzione;
- Pilastrini;
- Oritura lignea;
- Impianto di irrigazione;

Gli elementi significativi (7):

breve nota sugli elementi significativi caratteristici dell'epoca di costruzione degli edifici annessi alla limonaia e della limonaia stessa.

Le note generali (8):

si tratta di note generali che riguardano:

- l'impianto di irrigazione: dove e come veniva alimentato;
- interventi negli anni sui pilastrini e sulle murature;
- interventi effettuati all'interno degli edifici;
- fatti storici, dei quali non vi è traccia scritta ma che ci sono stati riportati direttamente dai proprietari.

Per una più immediata localizzazione della limonaia, nella seconda pagina sono stati inseriti un estratto della mappa catastale in scala 1:1.000/1.2000/1:5000, con l'indicazione dei mappali interessati e un estratto dell'aerofotogrammetrico in scala 1:2.000 sul quale viene evidenziata l'area occupata dalla limonaia.

Nella terza pagina è riportata la legenda relativa alla planimetria generale, in scala 1:500 – 1:200, nella quarta pagina, e che riporta tutti i dati reperiti durante il rilievo sul campo: diverse tipologie di coltura, presenza di caselli, edifici annessi, tracce di edifici originari, diverse tipologie di murature e di pilastrini con l'indicazione di eventuale intervento di ristrutturazione, la presenza dell'impianto di irrigazione, dei collegamenti verticali tra le terrazze, la posizione degli alberi di limone originari e recenti, la presenza di superfetazioni chiuse e/o aperte ecc.. Successivamente viene riportata una planimetria con la posizione delle riprese fotografiche presenti nelle pagine che seguono.

6. INDAGINE STRUTTURE RICETTIVE

6.1. L'INDAGINE

La struttura economica di Limone sul Garda è per la maggior parte legata all'attività turistica, il comune infatti è uno dei maggiori centri turistici della Lombardia e ospita, da marzo ad ottobre, turisti europei prevalentemente di lingua tedesca e inglese.

L'indagine svolta si pone il fine di mantenere costantemente aggiornata la conoscenza delle strutture ricettive presenti nel territorio comunale; di seguito verranno analizzati i metodi ed enunciati i risultati di questa indagine: dal rilievo alla formulazione delle schede di catalogazione, che si è sviluppata a partire dal mese di giugno 2011 fino ad agosto 2011. La lettura complessiva dell'analisi dovrà essere effettuata incrociando ed integrando opportunamente tra loro le notizie desumibili dalla cartografia e dalle relative schede.

Le strutture ricettive presenti nel territorio comunale sono state classificate secondo le disposizioni contenute nella *LR. 16 luglio 2007 n.15* e successive modifiche e integrazioni; tale legge regionale stabilisce i criteri e le modalità per la loro classificazione e definisce le caratteristiche strutturali di ogni tipologia:

- *attività ricettive alberghiere*: alberghi (AL) (motel, villaggio albergo, albergo meublè o grani, dimora storica, centro benessere, albergo diffuso) e residenze turistico alberghiere (RTA);
- *attività ricettive non alberghiere*: case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpinistici, esercizi di affittacamere (AF), case e appartamenti per vacanze (AP), bed & breakfast, bivacchi fissi;
- *attività ricettive all'aria aperta*: villaggi turistici, campeggi (CA) e aree di sosta.

6.2 LE SCHEDE DI RILEVAZIONE

L'indagine analitica ha portato all'accumulo di una consistente quantità di informazioni difficile da gestire se non affidata alla memoria computerizzata. L'obiettivo del sistema informatico è quello di creare un sistema di gestione integrata di dati che permetta di organizzare ed elaborare globalmente tutte le informazioni che sono raccolte nel corso dell'indagine. In particolare la memorizzazione delle informazioni sullo stato di rilievo ne consente l'aggiornamento continuo.

La scheda, relativa ad ogni struttura ricettiva, è organizzata in una parte di sintesi descrittiva divisa in quattro blocchi e due schede di estratti cartografici; inoltre ad ogni struttura è stato attribuito un codice alfanumerico che la identifica cartograficamente sulle tavole del regime dei suoli allegate al Piano delle Regole, e la collega alla scheda di classificazione.

Le indicazioni contenute nel database riguardano:

1. Dati generali

Per ogni struttura ricettiva è stata specificata innanzitutto la denominazione e la tipologia di azienda alberghiera, il nome del gestore, la localizzazione, i mappali interessati dall'attività e le stelle attribuite.

2. Gestione

Viene indicato se si tratta di un immobile in proprietà o in affitto, vengono segnalate, se presenti, altre attrezzature turistico ricettive in gestione o in proprietà nel comune di Limone o in altri Comuni, l'anno di attivazione dell'azienda e il periodo di chiusura annuale.

3. Consistenza

In questa sezione sono riportati i dati riguardanti la superficie totale interessata dall'attività, la capacità ricettiva totale (riferita ai posti letto totali), il numero di camere totali, il numero di edifici che costituiscono il complesso e infine il numero di posti auto.

4. Servizi

In questa sezione sono identificate le tipologie di servizi che potrebbero essere presenti all'interno di una struttura ricettiva: ristorante, bar, spiaggia-pontile a lago, piscina, attrezzature sportive, Spa, parcheggi, ecc. Infine viene segnalata la presenza di attività diverse da quella ricettiva, ad esempio attività commerciali situate al piano terra.

Per una più immediata localizzazione della struttura ricettiva, nella seconda pagina sono stati inseriti un estratto della mappa catastale in scala 1:1.000/1.2000, con l'indicazione dei mappali interessati e un estratto dell'aerofotogrammetrico in scala 1:2.000 sul quale viene evidenziata l'area occupata dall'attività. (*vedi Allegato: Indagine strutture ricettive*).

L'indagine svolta ha messo in evidenza che, le **strutture ricettive alberghiere** presenti a Limone sono in tutto 52, di cui 49 alberghi (**AL**) e 3 residenze turistico alberghiere (**RTA**); in totale la superficie occupata risulta essere pari a circa 311.508 mq, pari a circa il 36% del territorio urbanizzato e per la maggior parte delle strutture il periodo di chiusura va da novembre a marzo. Per quanto riguarda la consistenza, la capacità ricettiva totale è pari a 5.762 numero posti letto, per un totale di 2.698 camere; le stelle attribuite sono: 1 stella (per 3 strutture), 2 stelle (9 strutture), 3 stelle (21 strutture), 4 stelle (17 strutture) e 5 stelle (una struttura). Relativamente ai servizi offerti si può notare che solamente due strutture sono dotate di centro benessere e SPA e che solo 16 non sono provvisti di piscina.

Per quanto riguarda le **strutture ricettive non alberghiere** presenti a Limone sono in tutto 14, di cui 11 case e appartamenti per vacanze (**AP**) e 3 esercizi di affittacamere (**AF**).

La superficie totale occupata dalle case e appartamenti per vacanze (**AP**) risulta essere pari a circa 25.244 mq, pari a circa il 3% del territorio urbanizzato e per tutti il periodo di chiusura va da novembre a marzo. Per quanto riguarda la consistenza, la capacità ricettiva totale è pari a 234 numero posti letto, per un totale di 96 appartamenti; relativamente ai servizi offerti si può notare tutti sono provvisti di piscina scoperta. La superficie totale occupata dagli esercizi di affittacamere (**AF**) risulta invece essere pari a circa 1.204 mq, pari a circa lo 0,1% del territorio urbanizzato; per quanto riguarda la consistenza, la capacità ricettiva totale è pari a 41 numero posti letto, per un totale di 20 camere.

Infine le **strutture ricettive all'aria aperta**, campeggi (**CA**), presenti a Limone sono solo due, ed entrambi, con due stelle attribuite, sono localizzati in riva la lago.

La superficie totale occupata dai campeggi risulta essere pari a circa 31.493 mq, pari a circa il 4% del territorio urbanizzato infine per quanto riguarda la consistenza, la capacità ricettiva totale è pari a 852 numero posti letto.

Complessivamente l'area occupata dalle attività ricettive è pari a circa 369.449 mq (43% del territorio urbanizzato) mentre la capacità ricettiva totale risulta essere pari a 6.889 posti letto.

7. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO

Sul territorio comunale sono presenti delle limitazioni d'uso del territorio derivanti dalle disposizioni normative, dai piani sovraordinati vigenti e da studi di settore.
(vedi Tavole 7.1 – 7.2 - Vincoli amministrativi, scala 1:5.000)

7.1. VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO, AI SENSI DELLA L. 183/89 E FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Per la definizione di tali vincoli si rimanda ai contenuti della documentazione specifica elaborata nell'ambito dello *studio geologico dallo Studio di Geologia Dott.ssa Loredana Zecchini*, e nello specifico alle tav. 05 (1-2-3) - Carta dei Vincoli esistenti, scala 1:5000 e tav. 09 – Carta del dissesto con legenda uniformata PAI, scala 1:10.000 per quanto riguarda il PAI; mentre per quanto riguarda la fattibilità geologica alle tavole 08 (A1,A2,A3,B1,B2,B3,B4)- Carta di fattibilità delle azioni di piano, scala 1:5000, 1:2000.

Tali elementi non sono stati riportati nelle tavole dei vincoli amministrativi per questioni di leggibilità delle stesse.

7.2. VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

La rete idrografica, riportata nello "Studio geologico", è tratta dallo "*Studio del reticolo idrico minore*" redatti entrambi dallo Studio di Geologia Dott.ssa Loredana Zecchini al quale si rimanda per qualsiasi approfondimento. Per quanto riguarda il reticolo idrico principale e le sue fasce di rispetto si rimanda inoltre alla variante contenuta nello "Studio del reticolo idrico minore", redatto dall'ing. Negrinelli Giuseppe di Rezzato, nell'ottobre 2011.

Il reticolo idrografico di Limone sul Garda è caratterizzato dai seguenti corpi idrici:

1. Reticolo idrico principale:
 - Torrente San Giovanni in Val del Singol
2. Reticolo idrico minore:
 - Torrente Pura;
 - Affluenti del Torrente S.Giovanni in Val del Singol;
 - Rio Val di Sé;
 - Torrente Sopino;
 - Torrente La Nua;
 - Rio della Valle di Reamòl;
 - Rio di Valle Larici.

Per Polizia idraulica si intendono tutte quelle attività e funzioni di controllo poste in capo all'Autorità amministrativa, da effettuare, nel rispetto e nell'applicazione delle vigenti normative, sugli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze. La materia è attualmente disciplinata dalla legge 2248/1865 allegato F e dal r.d. n.523 del 25 luglio 1904 per i corsi d'acqua e le acque pubbliche in genere, integrata dalle disposizioni del d.lgs 152/99 (art.41), confermate nel d.lgs 152/06 all'art.115, dalle Norme di Attuazione del Pai, dalla l.37/94, dal r.d.l. 1338/36 e ss.mm.ii., nonché dalle delibere regionali emanate in materia (dd.gg.rr. 7868/2002 e 13950/2003).

Per la definizione ed estensione delle fasce di tutela di tutti i corsi d'acqua e delle opere di regimazione idraulica costituenti il reticolo idrico si sono tenuti in considerazione, oltre alla tipologia medesima del corso d'acqua anche i seguenti elementi (fermo restando quanto confermato dal precedente Studio del Reticolo):

- Aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali;
- Necessità di garantire l'accessibilità ai corpi idrici ai fini della loro manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale;
- Caratteristiche naturali, ambientali e culturali;

- Aree interessabili da fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo;

Per tutti i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico si sono istituite su entrambe le sponde le seguenti fasce di rispetto idraulico di larghezza:

- metri 15 per ogni lato dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale, all'esterno del centro edificato;
- metri 10 per ogni lato dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale, all'interno del centro edificato;
- metri 10 per ogni lato dei corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore;
- metri 4 per ogni lato dei corsi d'acqua naturali ritenuti secondari (fossi o piccoli canali di scolo);
- metri 2 per ogni lato dei corsi d'acqua intubati.

Le suddette fasce di rispetto possono essere ridotte o annullate, sentiti gli Enti competenti, nelle zone appartenenti al centro edificato, come definito dall'art.18 della L.22/10/1971, n. 865, ovvero nelle aree che al momento dell'approvazione delle presenti norme siano edificate con continuità, con l'obbligo, per il soggetto beneficiario della deroga, di garantire la manutenzione ordinaria del corso d'acqua. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato o al suo aggiornamento l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

7.3. AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

La normativa di riferimento nazionale, il D.Lgs. 3 aprile 2006, n°152 "Norme in materia ambientale", disciplina e norma le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (art. 93) definendo le zone di tutela assoluta (ZTA) e la zona di rispetto (ZR) dei pozzi e delle sorgenti.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante alle captazioni; deve avere un'estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione stessa, deve essere adeguatamente protetta (recinzione) ed adibita esclusivamente a opere di captazione e a infrastrutture di servizio.

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, da sottoporre a vincoli tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In relazione alla vulnerabilità e rischio della risorsa può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata. La zona di rispetto è stata tracciata con il criterio geometrico assumendo una superficie con R=200 m intorno alla captazione.

Secondo i dati a disposizione, sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico ad uso idropotabile, il comprensorio del comune di Limone sul Garda è servito (con sistema acquedottistico comunale) sia da captazioni superficiali in alveo (T.S.Giovanni) che con pozzi perforati in alveo.

L'Amministrazione comunale, come previsto dall'ATO, ha affidato la gestione del servizio idrico integrato all'Azienda Garda Uno spa.

Le captazioni indicate nella tavola dei vincoli sono le seguenti:

- pozzo Milanese;
- pozzo Val Pura;
- sorgente fonte Erminia;
- sorgente Sass;
- presa Singol (Torrente S.Giovanni).

7.4. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il Regio Decreto Legge 30.12.1923 n° 3267, tuttora in vigore, dal titolo: "Riordinamento e riforma in materia di boschi e terreni montani" sottopone a "vincolo per scopi idrogeologici i terreni di qualsiasi natura e destinazione che, per effetto di forme di utilizzazione contrastanti con le norme di cui agli artt. 7,8 e 9 (articoli che riguardano dissodamenti, cambiamenti di coltura ed esercizio del pascolo), possono con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque". Lo scopo

principale del Vincolo Idrogeologico è quello di preservare l'ambiente fisico e quindi di garantire che tutti gli interventi che vanno ad interagire con il territorio non compromettano la stabilità dello stesso, né inneschino fenomeni erosivi, ecc., con possibilità di danno pubblico, specialmente nelle aree collinari e montane.

La Legge Regionale n. 31 del 5 dicembre 2008 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" all'art. 44, comma 4 prevede che "Le province, le Comunità Montane e gli Enti gestori di parchi e riserve regionali, per il territorio di rispettiva competenza, rilasciano, compatibilmente con quanto disposto dal titolo III e fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 43, le autorizzazioni alla trasformazione d'uso del suolo nei casi non compresi nel comma 3.

Per quanto riguarda il territorio di Limone sul Garda, sono state indicate le aree sottoposte a vincolo idrogeologico come indicato nelle tavole originali del 30 novembre 1936; nello specifico i confini di tali aree sono, secondo quanto riportato nei testi del decreto: *"a nord, la provincia di Trento, a est, sud-est il Lago di Garda fino al Vallone Reamol, esclusi i mappali esterni non vincolati 1154, 1002, 1003 il lago di Garda per circa 180 ; l'abitato di Reamol con i fabbricati n. 492, 440, 487, 488; il lago di Garda per circa 1 Km e di mappali perimetrali vincolati 428, 328, 864, 917, 81, 924, 67, 1081, 73, 36, 905, 906 e 516; il Torrente Val S. Giovanni scendendo per circa 300 m, i mappali perimetrali vincolati n. 740, 938, 598, e 532; la strada vicinale di Prealzo per circa 350 m salendo, i mappali perimetrali vincolati n. 620, 817 e 940, infine la strada vicinale del Preone fino al limite del comune di Tremosine. A sud- sud-ovest il comune di Tremosine; a ovest il comune di Tremosine e la provincia di Trento".*

Su una superficie totale comunale di 14,27 kmq, l'area soggetta a vincolo ha un'estensione di circa 12,95 kmq caratterizzati dalla presenza dei rilievi prealpini a ridosso delle aree abitate.

7.5. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Con delibera del Consiglio Comunale n. 82 del 10 novembre 1973 viene modificato con riduzione, il raggio della "zona di rispetto" del cimitero di Limone approvando le seguenti distanze di rispetto:

- a monte, lato ovest, verso la S.S.45 bis: 75 mt. dal cimitero;
- lati sud, est e nord: 50 mt. dal muro di cinta.

7.6. FASCIA DI RISPETTO OSSERVATORIO ASTRONOMICICO

Nella tavola dei vincoli amministrativi viene riportata, con apposita simbologia, l'indicazione della porzione di territorio comunale che risulta compresa all'interno della fascia di rispetto per l'Osservatorio Astronomico di Cima Rest, Magasa (Bs). L'elenco degli osservatori astronomici e astrofisici, professionali e non, è indicato dalla L.R. 23/03/2000 n. 17 e s.m.i, mentre l'individuazione della fascia di rispetto è stata indicata ai sensi della delibera G.R. n 7/2611 del 11/12/2000 *"Aggiornamento elenco degli osservatori astronomici in Lombardia, determinazione delle fasce di rispetto"*. All'interno di tale delibera, per gli osservatori astronomici non professionali di grande rilevanza culturale, scientifica e popolare di interesse regionale (quale quello di Cima Rest), è fissata una fascia di rispetto con un raggio pari a 15 km.

7.7. PERIMETRAZIONE CENTRO ABITATO

Sulla tavola dei vincoli amministrativi viene riportata la perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo n. 285 del 30/04/1992 "Nuovo codice della strada", approvato con Delibera G.C. n 51 del 08/04/2011.

7.8. FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradali sono state individuate utilizzando: la delimitazione del centro abitato, la classificazione funzionale e tipologica delle strade (classificazione contenuta nel "Piano del traffico della viabilità extraurbana" della Provincia di Brescia), e le indicazioni contenute nel Codice della Strada

attualmente in vigore. (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e dal Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495; e modifiche introdotte con la legge 1 agosto 2003 n. 214).

Sulla tavola dei vincoli amministrativi sono state riportate tali fasce di rispetto:

- 30,00 m per la Strada Statale n° 45 bis "Gardesana Occidentale" (rete secondaria di tipo C) per i tratti fuori dal centro abitato; mentre per i tratti esterni al centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico vigente è stata applicata una fascia di 10,00 m come previsto dall'art. 26 comma 2bis, Regolamento del Codice della Strada; per l'applicazione di questa fascia di rispetto si precisa che il tratto iniziale della SS n. 45 bis, dal confine con il comune di Tremosine, fino all'inizio della tratta urbana, indicato in tavole con apposita simbologia, non è compresa all'interno del centro abitato, ma quest'ultimo arriva a lambirne i limiti su entrambi i lati;

- 20,00 m per la strada provinciale SP n°115 per Tremosine, (rete locale tipo F) per i tratti fuori dal centro abitato; mentre per i tratti esterni al centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico vigente è stata applicata una fascia di 5,00 m (fascia di rispetto contenuta all'interno delle NTA del PRG previgente) come previsto dall'art. 26 comma 2 quinquies, Regolamento del Codice della Strada;

-10,00 m. per tutte le altre strade comunali (non indicate in modo specifico in tavola per ragioni di leggibilità grafica della stessa).

Infine, il Piano di Governo del Territorio modifica, all'interno delle tavole del "Regime dei suoli" allegate al Piano delle Regole, alcune previsioni del PRG previgente, eliminando zone di cui era prevista la trasformazione; per questo motivo per la SP.115, in due tratti verrà ripristinata la fascia di rispetto di 20 m, come previsto dalle norme vigenti in materia.

7.9. RETE ELETTRICA BASSA TENSIONE

Si evidenzia la presenza di due linee per la bassa tensione, la principale linea elettrica serve l'area urbanizzata e si trova per la maggior parte del suo tracciato, ai margini del centro abitato, una seconda rete interessa per un breve tratto la parte settentrionale del territorio comunale al confine con il comune di Tremosine; trattandosi di linee aeree a bassa tensione, la fascia di rispetto prevista è pari a 6 metri. Negli elaborati di Piano (tav. Vincoli amministrativi) dette linee sono rappresentate con apposito segno grafico, la scala metrica adottata per tali tavole non ha consentito di rappresentare anche la prescritta fascia di rispetto (6 m) data la sua esiguità.

7.10. ANTENNE

Sono state inserite le due antenne presenti sul territorio comunale a servizio della telefonia mobile. Non avendo informazioni approfondite sulle emissioni elettromagnetiche degli impianti installati, non è stato possibile individuare la corrispondente fascia di rispetto; il rispetto della distanza da questi impianti è determinata in ottemperanza alle disposizioni del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

7.11. DISTANZE DA ALLEVAMENTI AGRICOLI

Per l'individuazione degli allevamenti all'interno del territorio comunale, si sono recepite le indicazioni del tecnico incaricato, l'agronomo Dott. Diego Balduzzi.

Per quanto riguarda la definizione delle distanze minime sono state considerate le norme contenute nel Regolamento locale di Igiene – tipo (aggiornato al 12 luglio 2006), in particolare al titolo III cap. 10 punto 3.10.5 e punto 3.10.6. Per ogni allevamento (089BSXXX) in considerazione delle specie allevate, definite dal rispettivo sottocodice dell'unità zootecnica (089BSXXX/Y), e dalla consistenza dei capi delle singole specie sono state evidenziate le distanze minime, con riferimento all'unità zootecnica che prevede la distanza maggiore, ossia:

Codice allevamento	Sottocodice	Denominazione	Specie	N. capi	Tipologia	Distanze (metri)
089BS001	2	Martinelli Piercarlo	Caprini	25	Zootecnia	200 m distanza da zone residenziali (punto 3.10.6) *
089BS001	3	Martinelli Piercarlo	Equini	4	Zootecnia	200 m distanza da zone residenziali (punto 3.10.6) *
089BS002	2	Tosi Emilio	Equini	3	Amatoriale	30 m distanza da abitazioni di terzi per allevamenti di carattere personale – riducibile a 15 metri (punto 3.10.6)

Va evidenziato che il citato Regolamento fa riferimento alla definizione di “allevamento a carattere familiare”, di cui al regolamento attuativo della legge regione n. 37/1993, oggi modificato dalla Dgr n. 5868/2007. Con la nuova normativa prevede la definizione di “allevamenti di piccole dimensioni” con una produzione di azoto al campo inferiore a 3000 kg di azoto per anno. Pertanto, poiché questi allevamenti, tenuto conto della consistenza, rientrano in questa tipologia, potrebbero essere assimilati alla previgente definizione di “allevamento a carattere familiare” e quindi applicare ad essi una distanza minima di 50m sia dalle zone residenziali individuate dallo strumento urbanistico che dalla case isolate di terzi.

Il cerchio disegnato sull'elaborato grafico è indicativo, è stato indicato sulla cartografia o sull'ortofoto individuando la posizione secondo le coordinate geografiche presenti nell'Anagrafe Zootecnica della Regione Lombardia. Tale soluzione grafica non ha nessuna validità “giuridica” per i seguenti motivi:

- da cartografia e da foto aerea non sempre è possibile distinguere il tipo di edificio (ovvero una stalla da un magazzino);
- la distanza da un allevamento non è un cerchio, ma una serie di archi presi dal limite più esterno delle stalle e delle fosse di stoccaggio (ad esempio una stalla può avere 4 archi di distanza presi dai 4 angoli della struttura).

Quindi il cerchio serve per dare una prima indicazione, che però deve essere di volta in volta verificata più dettagliatamente in sede esecutiva.

8. INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI PAESAGGISTICI E STORICI

Vengono infine identificati i principali elementi di valenza ambientale presenti sul territorio, contenuti nei vincoli paesaggistici e storici. (*vedi tavv. 8.1, 8.2 – Vincoli paesaggistici e storici, scala 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'insieme*", (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).

8.1 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
- Chiesa di San Rocco
- Pieve di San Pietro in oliveto
- Cappella di San Carlo
- Centro missionario Comboniano
- Villa Boghi (Municipio)
- Limanaia del Castèl
- Santella di San Giovanni
- Cimitero
- Porto (DM. 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, DM 18 luglio 1960

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 immagini storiche.

8.2 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 Priezzo, 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".

8.3 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, che interessa tutto il territorio comunale.
- *comma g:* i territori coperti da foreste e da boschi.
Tali aree sono state definite sulla base del *"Piano di Indirizzo Forestale"* redatto dalla Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano e sulla base di rilievi diretti sul territorio.
- *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*"¹¹, si evidenzia che sul territorio vi sono stati due ritrovamenti: uno del periodo romani 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 altomedievali 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"¹²; 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 altomedievale. 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. Inoltre sono stati ritrovati tre frammenti di un altro medaglione in cera naturale. Il tutto era avvolto in carta bianca e bambagia di lino con un frammento di carta stampata 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 Reamöl, 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.

Le disposizioni previste dal comma 1 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.

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.

¹¹ Bishop, De Vanna, Hudson, Resinelli, Scarpella, Stella, *Carta archeologica della Regione Lombardia – Provincia di Brescia*, Franco Cosimo Panini Editore, 1991, Modena

¹² La Chiesa di S.Pietro di Limone sul Garda: ricerche 2004. SAP Società di Archeologia, Mantova 2008.

8. REGIME DEI SUOLI

8.1. INDIRIZZI GENERALI

La redazione degli elaborati progettuali contenuti nel Piano delle Regole (elaborati grafici "*Regime dei suoli*", relativi elaborati normativi: "*Norme di Attuazione*", elaborati grafici e schede analitiche del centro storico; allegati "*Limonaie*" e "*Indagine strutture ricettive*") ha tenuto conto delle risultanze delle attività ricognitive (indirizzi della pianificazione sovra ordinata: Piano Territoriale Regionale - P.T.R. e P.T.P.R. -, Piano Territoriale di Coordinamento provinciale - P.T.C.P. - e altri documenti; della pianificazione locale dei Comuni contermini; delle disposizioni di Enti ed organismi superiori) e conoscitive (studi specialistici: geologico, idraulico, agronomico, acustico; analisi territoriali e valutazioni ambientali) compiute, attività tutte documentate negli elaborati relativi allegati al Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T., *n.d.r.*), e degli indirizzi impartiti dall'Amministrazione comunale, sia generali, contenuti nel Documento di Piano, sia specifici relativi alle modalità di gestione dell'attività edilizia corrente sul territorio e all'articolazione dei servizi pubblici e di uso pubblico offerti o da offrire alla cittadinanza e ai turisti.

Il nuovo P.G.T., in mancanza del DB topografico in fase di realizzazione, è stato di redatto, avvalendosi della cartografia esistente (aerofotogrammetrico anno luglio 2000 con aggiornamento gennaio 2003 e marzo 2006 e un ultimo aggiornamento a luglio 2010 cura dello studio Cigognetti, Piccardi, Vitale), con modalità che consentano di rendere fruibile nel tempo una quantità molto maggiore delle informazioni raccolte, informazioni pienamente deducibili dagli elaborati predisposti e redatte inoltre ora con modalità tali da favorire poi la piena accessibilità "on-line" di tutti gli elaborati del nuovo strumento urbanistico generale.

Poiché dal momento del volo aereo, che ha documentato lo stato di fatto del territorio e le trasformazioni edilizie e infrastrutturali presenti è trascorso un intervallo di tempo durante il quale sono state compiute ulteriori modificazioni territoriali, si è provveduto a raccogliere le trasformazioni edilizie e infrastrutturali significative realizzate e a trascriverle sulla cartografia aerofotogrammetrica, aggiornandola sinteticamente.

Allo scopo di assicurare una ragionevole transizione tra le modalità operative del previgente Piano Regolatore Generale (di seguito P.R.G., *n.d.r.*) e il nuovo P.G.T., redatto sulla base degli innovativi indirizzi della L.reg. n. 12/2005 e delle più recenti disposizioni normative in materia di gestione del territorio, l'Amministrazione comunale, d'intesa con il Tecnico estensore, ha deciso, in questa prima fase d'applicazione delle disposizioni citate, di conservare il più possibile l'impianto organizzativo e normativo dello strumento urbanistico vigente (P.R.G.), al fine di facilitare la gestione dell'attività edilizia corrente sia agli uffici comunali che ai singoli cittadini e agli operatori del settore delle costruzioni.

L'organizzazione del Piano delle Regole, strumento finalizzato dalla legge alla programmazione e gestione delle attività già presenti e consolidate sul territorio (attività residenziali, turistico ricettive, produttive e terziarie, aree di tutela, ecc...) conferma pertanto il metodo di pianificazione, già ben conosciuto attraverso i previgenti P.R.G., della suddivisione del territorio in ambiti territoriali omogenei per destinazioni d'uso, caratteristiche edificatorie e infrastrutturali, a cui sono applicate specifiche disposizioni normative che disciplinano l'uso e le modalità d'intervento edilizio e di trasformazione delle diverse aree.

Pur se il complesso approfondimento analitico richiesto dalla normativa vigente e l'integrazione con le prescrizioni conseguenti ad analisi di settore specialistiche (idro-geologica, paesaggistica, agronomica, ecc...) ha comportato la necessità di una diversa articolazione delle aree, sempre si è perseguita l'affinità con l'azonamento del vigente P.R.G. e con le sue disposizioni attuative (Norme di Attuazione), e per queste ultime sia per quanto riguarda la loro parte generale (indici e parametri edilizi), che per le disposizioni fondamentali relative ai diversi ambiti territoriali omogenei.

Le previsioni relative alla programmazione dei servizi pubblici e di uso pubblico sono contenute nello specifico documento denominato Piano dei servizi.

Nel Piano delle Regole si fa conseguentemente rimando a tale atto e negli elaborati grafici i servizi esistenti e di progetto, sono solamente identificati con specifica simbologia, al pari degli Ambiti di Trasformazione (AdT), previsti nel Documento di Piano. Per questi ultimi, in assenza della loro prescritta pianificazione attuativa, il Piano delle Regole detta le disposizioni necessarie per disciplinare l'utilizzo delle aree.

8.2. DISPOSIZIONI NORMATIVE GENERALI

Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole, sono articolate in due parti distinte, la prima che contiene le disposizioni generali da applicarsi, oltre che al Piano delle Regole, al Documento di Piano, che vi fa rimando, e al Piano dei Servizi, che ne mutua i contenuti, pur con alcune modeste differenze conseguenti alla particolarità dei temi in quest'ultimo trattati.

La parte prima delle Norme di Attuazione, oltre che a dettare disposizioni preliminari d'interpretazione degli elaborati, norme procedurali per la loro applicazione e altre disposizioni attuative di carattere generale per la migliore funzionalità degli interventi sul territorio, recepisce le disposizioni per la tutela geologica, idrogeologica e sismica contenute nelle norme attuative del relativo studio specialistico, allegato al piano; recepisce le disposizioni per la tutela dei corpi idrici superficiali, contenute nelle norme attuative della vigente definizione del Reticolo Idrico presente sul territorio comunale; recepisce le disposizioni per la tutela paesaggistica del territorio, contenute nelle norme attuative del relativo studio specialistico, allegato al piano; recepisce le disposizioni per la pianificazione acustica del territorio, contenute nelle norme attuative del relativo studio specialistico; detta disposizioni per la tutela dei beni d'interesse storico-architettonico rilevati e archeologico eventualmente rinvenuti sul territorio comunale.

8.3. AMBITI TERRITORIALI

Negli elaborati grafici "*Regime dei suoli*" del presente documento, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti territoriali omogenei per destinazione d'uso e caratteristiche edificatorie e infrastrutturali; tali ambiti sono stati distinti nelle seguenti principali aree:

tessuto residenziale;

tessuto produttivo;

attività turistico ricettive;

territorio agricolo e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico;

servizi;

fasce e zone di rispetto;

Tali ambiti sono stati poi articolati in zone specifiche a cui corrispondano le modalità d'intervento descritte nelle relative disposizioni contenute nell'elaborato normativo "*Norme di Attuazione*", negli elaborati relativi al centro storico e negli allegati "*Limonaie*" e "*Indagine strutture ricettive*".

8.3.1. ZONE DEL TESSUTO RESIDENZIALE

A: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico;

A1: Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: limonaie;

B1: Edilizia residenziale consolidata;

B2: Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico – popolare;

B3: Edilizia residenziale rada;

B4: Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato;

B5: Tessuto urbano a prevalenza di verde privato;

8.3.2. ZONE DEL TESSUTO PRODUTTIVO

D1: Attività artigianali esistenti, consolidate;

D2: Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate;

D2.1: Attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti;

Attività turistico ricettive

D3.1: Attività ricettive alberghiere;

D3.2: Attività ricettive non alberghiere;

D3.2: Attività ricettive all'aria aperta: campeggi;

D4: Attività ricreative esistenti;

PE: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi in corso di esecuzione;

8.3.3. TERRITORIO AGRICOLO E DI PREVALENTE INTERESSE NATURALISTICO E PAESAGGISTICO

E1: Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti;

E2: Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico;

E3: Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica;

E4: Ambiente roccioso e vegetazione rupestre, di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico;

E5: Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali;

E6: Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti;

E7: Aree di tutela dei canneti, di esclusivo interesse naturalistico;

E8: Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale;

E9: Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale;

8.3.4. SERVIZI

SP: Servizi ed attrezzature tecnologiche esistenti e di progetto

PP: Parcheggi privati