



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## *VARIANTE GENERALE*

---

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

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

---

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

---

## RELAZIONE

---

fase: APPROVAZIONE

data: ottobre 2017

aggiornamenti: maggio 2018

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 29</i>	<i>del 17 ottobre 2017</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 17</i>	<i>del 19 marzo 2018</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 17</i>	<i>del 19 marzo 2018</i>

---

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

---

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



## INDICE

1. PREMESSA	3
2. QUADRO CONOSCITIVO	6
2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	6
2.2. INQUADRAMENTO SOCIO - ECONOMICO	6
2.2.1. LA POPOLAZIONE	6
2.2.2. TURISMO E STRUTTURE RICETTIVE	8
3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	14
3.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)	14
3.2. REVISIONE PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)	18
3.3. PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (P.T.P.R.)	20
3.4. LA REVISIONE DEL P.T.C.P. - 2014	22
3.5. PIANO DI COORDINAMENTO PARCO ALTO GARDA BRESCIANO	27
3.6. PIANO URBANISTICO PROVINCIALE, PROVINCIA TRENTO (P.U.P.)	28
4. LA RETE ECOLOGICA	29
4.1. LA RETE ECOLOGICA REGIONALE – R.E.R.	29
4.2. LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE – R.E.P.	31
4.3. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE - R.E.C.	33
5. LA V.I.C DELLA VARIANTE	38
6. LA VARIANTE AL P.G.T	40
6.1. LE RICHIESTE DEI CITTADINI E LE OSSERVAZIONI	41
6.2. GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE	43
7. MODIFICHE / INTEGRAZIONI AI VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI E INTEGRAZIONE DEL PIANO DEL PAESAGGIO	46
8. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO	55
8.1. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI – A.A.S. (P.T.C.P. – REVISIONE 2014)	55
8.2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE – A.D.T.	56
8.3. MODIFICHE SUCCESSIVE ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI ENTI	59
9. LE VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI	61
9.1. LA MOBILITA'	61
9.2. RETI TECNOLOGICHE	62
9.3. I SERVIZI PUBBLICI	63
10. LE VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE	73
10.1. L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE	74
10.2. LE VARIANTI PROPOSTE	82
10.3. PERIMETRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)	98
11. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO NELLA VARIANTE	99
12. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE	101

### ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

- Tavv 1,2,3,4 - *"Regime dei suoli vigente – Localizzazione richieste di variante"*, in scala 1:2.000
- Tavv 1A,2A,3A,4A - *"Regime dei suoli, variante – Localizzazione varianti"*, in scala 1:2.000
- ALLEGATO A - Estratti dal Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)
- ALLEGATO B - Estratti dal Piano Territoriale Pasaggistico Regionale (P.T.P.R.)
- ALLEGATO C - Integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) (maggio 2017)
- ALLEGATO D - Estratti della Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) 2014
- ALLEGATO E - Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Parco Alto Garda Bresciano
- ALLEGATO F - Estratti Piano Urbanistico Provinciale, Provincia autonoma di Trento (P.U.P.)
- ALLEGATO G - Sintesi offerta quantitativa servizi
- ALLEGATO H - Richieste dei cittadini
- ALLEGATO I - Sintesi osservazioni dei cittadini e controdeduzioni



## 1. PREMESSA

Il Comune di Limone sul Garda, in provincia di Brescia, è dotato di un Piano di Governo del Territorio (di seguito P.G.T. n.d.r.) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 29 giugno 2012 e pubblicato sul B.U.R.L. (serie avvisi e concorsi) n. 45 del 7 novembre 2012.

Prima della pubblicazione del P.G.T., con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 24 settembre 2012 è stata approvata la Rettifica n.1 al Piano dei Servizi, per l'inserimento del tracciato in progetto della "Ciclopista del Garda - pista ciclabile da Capo Reamol fino al Confine Trentino".

Con delibera 27 agosto 2013, n.33 il Consiglio Comunale ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP ex camping Miralago"; con delibera 29 aprile 2015, n.9 ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP La Fiorita"; con delibera 28 novembre 2017, n.35 ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP Hotel Panorama"; inoltre risulta attualmente in corso la procedura per l'approvazione del "Suap Casetta B, dipendenza Hotel Caravel".

Il P.G.T. del comune di Limone sul Garda era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito V.A.S. n.d.r.) composta da "Documento di scoping" e "Appendice al documento di scoping", presentate nella prima conferenza di valutazione tenutasi il 18 gennaio 2010, seguite successivamente dal "Rapporto ambientale" e dalla "Sintesi non tecnica", presentati nella conferenza di valutazione finale tenutasi il 06 luglio 2011. La procedura di V.A.S. si era conclusa con la stesura del "Parere motivato finale" dell'Autorità competente arch. Paola Visini in data 22 giugno 2012.

**La Giunta Comunale**, con propria delibera n.36 dell' 8 marzo 2013 e con successivo avviso pubblico del 25 marzo 2013 - n. prot 3002, ha dato **avvio alla Prima Variante al P.G.T.** e contestualmente al **procedimento di Valutazione Ambientale Strategica**. Con la stessa delibera sono state individuate l'Autorità procedente (Sindaco sig. Franceschino Risatti), il Responsabile del procedimento (geom. Luciano Boschi, dell'Ufficio tecnico) e l'Autorità competente per la VAS (ing. Silvano Flessati, Responsabile del Settore Lavori pubblici del Comune di Limone sul Garda). L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, con lo stesso atto formale ha individuato e definito i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i portatori di interesse da invitarsi al procedimento di V.A.S. ed alle conferenze di servizi.

Il documento di Scoping della presente variante generale al P.G.T., è stato oggetto della **prima conferenza di V.A.S.** dello scorso **8 aprile 2016**; successivamente in data 17/02/2017 sono stati messi a disposizione il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, le Tavole rappresentative della localizzazione delle Varianti, nonché lo studio di Valutazione di Incidenza.

In attuazione di quanto stabilito dall'art. 14 bis comma 2 lett. B L. 241/1990 e s.m.i., considerato che, entro il termine del 3 marzo 2017 non è pervenuta al protocollo comunale nessuna richiesta di integrazione documentale o chiarimenti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati; che entro il termine del 17 maggio 2017 sono pervenuti al protocollo comunale i seguenti pareri: Agenzia Regionale per la Protezione dell'ambiente (ARPA) (prot. n. 3671 del 11/04/2017); Provincia di Brescia, Settore della pianificazione territoriale, (prot. n. 3752 del 13/04/2017); Provincia di Trento, Servizio autorizzazioni e valutazioni ambientali, (prot. n. 4732 del 12/05/2017); Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, (prot. n. 4828 del 16/05/2017); ATS Brescia, Dipartimento di igiene e prevenzione sanitaria, (prot. n. 4872 del 17/05/2017); preso atto che per quanto concerne i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati che non hanno fatto pervenire alcuna determinazione, si ritiene espresso assenso senza condizioni; in ottemperanza a quanto previsto dal citato art 14bis, non si è reso necessario provvedere alla seconda conferenza di servizi e in data **11 agosto 2017** l'autorità competente l'ing. Silvano Flessati, ha redatto il **Parere motivato** e la **Dichiarazione di Sintesi** al fine di controdedurre, o recepire le indicazioni fornite dagli enti.

L'Amministrazione Comunale, preso atto delle disposizioni della L.R. 31/2014 e s.m.i. e considerata l'intervenuta Revisione 2014 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, nonché l'intervenuta adozione dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale, ha ritenuto necessario apportare al P.G.T. le varianti che verranno illustrate e descritte nei capitoli seguenti e di seguito sintetizzate:

- aggiornamento della **base cartografica aerofotogrammetrica** (il volo aereo risale al 2000, con aggiornamenti di gennaio 2003 e marzo 2006).
- integrazione/ aggiornamento dello **Studio Agronomico** in seguito all'approvazione della Revisione del PTCP 2014. In particolare viene aggiornata la tavola della **Rete Ecologica Comunale** vigente recependo le prescrizioni provinciali; inoltre vengono aggiornate le indicazioni relative agli **allevamenti**, in considerazione della loro eliminazione da parte di ATS Brescia.
- aggiornamento e/o integrazione dei **vincoli di tutela storico architettonica** per quanto riguarda l'individuazione dei beni soggetti a tutela.
- aggiornamento dei **vincoli amministrativi** per quanto riguarda l'individuazione della nuova fascia di rispetto cimiteriale e l'eliminazione delle fasce di rispetto degli allevamenti citati.

#### Varianti al Documento di Piano

- verifica delle previsioni relative agli "**Ambiti agricoli strategici**", in attuazione delle disposizioni della "Revisione 2014 del PTCP", recependole in un apposito elaborato di Piano;
- aggiornare lo stato di attuazione degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano al fine di monitorare il consumo di suolo e recepire nel Piano delle Regole quelli i cui piani attuativi sono approvati e vigenti.
- **Modificazione di due ambiti di trasformazione.** A seguito dell'apposizione del vincolo di tutela storico architettonica circostante la chiesa di S.Pietro in Oliveto, l'ambito di trasformazione 5.1, che vi ricade per la maggior parte, sarà cancellato poiché l'area agricola ad oliveto non potrà essere trasformata. Per quanto attiene all'ambito di trasformazione 4, una sua porzione adiacente alla chiesa di S.Pietro, che egualmente ricade nel citato vincolo di tutela storico architettonica sarà resa non trasformabile.
- Introduzione nel documento "Indirizzi" di disposizioni puntuali in materia di monitoraggio del PGT in conseguenza delle disposizioni degli indicatori individuati e delle disposizioni impartite dagli Enti superiori allo scopo di favorire l'attività di periodico controllo dello stato di attuazione del Piano stesso.

#### Varianti al Piano dei Servizi

Il Piano vigente necessita di aggiornamenti per adeguarne in genere lo stato di attuazione e le previsioni e in particolare per:

- Verifica delle previsioni in ordine alla realizzazione di nuovi servizi, in particolare per quanto attiene all'acquisizione delle relative aree e con eventuali conseguenti modificazioni al Piano delle Regole;
- aggiornare alle disposizioni normative sopravvenute, integrare e complessivamente migliorare le disposizioni contenute nelle Norme di Attuazione;
- Recepire il Piano Cimiteriale approvato.

#### Varianti al Piano delle Regole

- Aggiornamento del Piano per l'avvenuta attuazione dei diversi strumenti urbanistici esecutivi (Piani Attuativi, Suap...) vigenti al momento della prima adozione del P.G.T. e conseguentemente modificarne le disposizioni di pianificazione contenute nel "Regime dei suoli" e nelle Norme di Attuazione;
- Verifica dello stato di attuazione dei diversi lotti di completamento previsti dal P.G.T. vigente e conseguentemente modificarne le disposizioni di pianificazione contenute nel "Regime dei suoli" e nelle Norme di Attuazione;
- Inserimento di nuove previsioni per favorire l'attuazione degli interventi (limitati ampliamenti volumetrici) particolarmente nel tessuto urbano consolidato, anche in conseguenza di richieste specifiche della cittadinanza e delle attività alberghiere e turistico-ricettive;
- Adeguamento delle norme di attuazione, anche a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni e

per il loro aggiornamento e migliore articolazione.

Contestualmente sono recepite alcune nuove indicazioni della Regione Lombardia e della Provincia di Brescia relativamente all'aggiornamento dei rispettivi Piani, anche al fine di una corretta e coerente valutazione del perfezionamento degli Indirizzi di Piano.

## 2. QUADRO CONOSCITIVO

### 2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Limone si trova all'estremo limite nord-orientale della Lombardia, proprio dove si interseca il confine regionale con il Trentino Alto Adige e con il Veneto. A nord e a nord-est confine, rispettivamente, con il comune di Riva del Garda e Molina di Ledro, entrambe in provincia di Trento, ad ovest e a sud con il comune di Tremosine, bresciano, e a est, limitatamente alla fascia lacustre, con il comune di Malcesine, in provincia di Verona; il territorio comunale si estende su una superficie complessiva di circa 22,84 km<sup>2</sup> (compresa l'area lacustre).

Il comune è attraversato in direzione nord/est-sud/ovest dalla 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. n°115 collega il comune di Limone al comune di Tremosine. Le linee di navigazione collegano Limone a Riva del Garda e Salò attraverso battelli che attraccano nel porto situato nel centro storico, mentre Malcesine è raggiungibile via lago utilizzando il traghetto che parte dal porto situato più a sud, sul lungo lago.

Il comune è caratterizzato da un centro storico compatto sviluppato lungo il lago, al centro del territorio comunale, e dalla presenza delle limonaie storiche che spiccano sulla costa e che costituiscono un elemento distintivo del territorio. La maggior parte del comune è contraddistinto da un territorio montano che si sviluppa soprattutto ad nord/ovest del centro abitato, e da terrazze naturali ricche di oliveti che arrivano in alcuni tratti fino a lambire il lago. I corsi d'acqua più importanti sono il torrente S. Giovanni, al centro del territorio comunale, il rio del Sé a nord e il torrente Pura a sud, tutti attraversano il territorio da ovest a est, seguendo i pendii rocciosi fino ad arrivare nel lago. La principale zona urbanizzata è costituita dal centro storico e dalla zona immediatamente a sud, si tratta di un'urbanizzazione rada, a carattere principalmente residenziale e alberghiero.

Nel comune di Limone sul Garda l'attività turistico- ricettiva è la principale realtà economica del luogo; le altre attività presenti si sono sviluppate prevalentemente a supporto di questa, infatti sono pochissime le attività produttive presenti, prevalentemente di tipo artigianale, tra le quali si segnala la presenza di attività collegate all'edilizia e alla coltivazione dell'olivo.

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

L'attività agricola nel territorio comunale si configura sicuramente oggi come attività economicamente marginale prevalentemente a supporto dell'economia familiare; testimonianza ancora viva di tale attività è rappresentata dalla diffusione degli oliveti che si estendono nella fascia lacuale del territorio e spesso presenti in zone terrazzate.

### 2.2. INQUADRAMENTO SOCIO - ECONOMICO

#### 2.2.1. LA POPOLAZIONE

Ai fini delle indagini conoscitive, risulta interessante lo studio della dinamica demografica tenendo in considerazione la variazione nel tempo della popolazione residente, del movimento naturale e migratorio, della densità demografica e della struttura della popolazione.

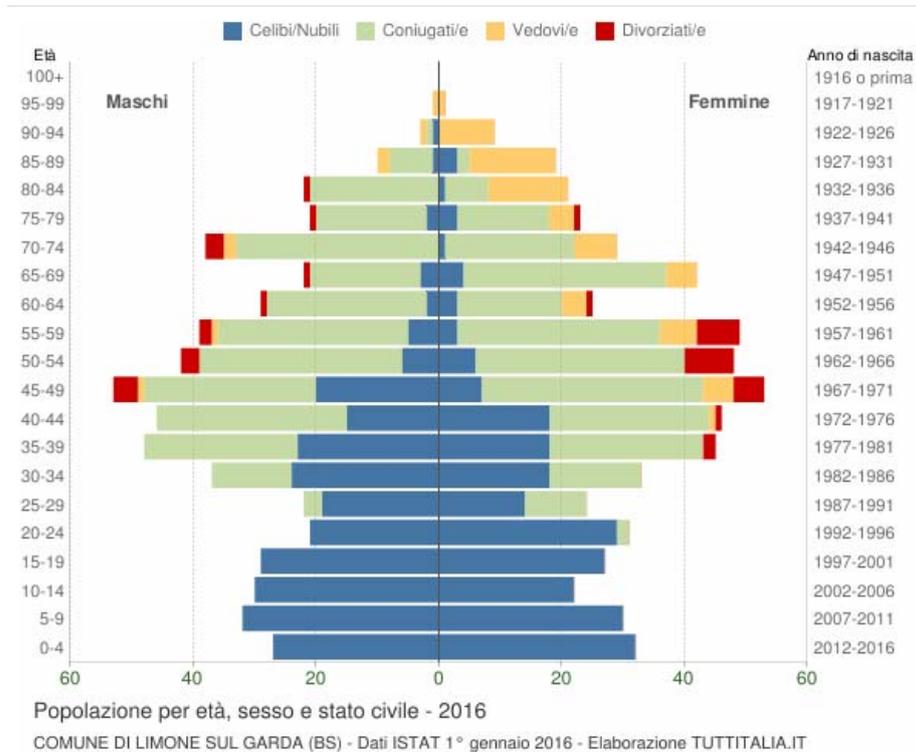
L'analisi è stata condotta prendendo in considerazione i dati dei Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni degli anni dal 1971 al 2011 relativi al comune di Limone sul Garda e alla Provincia di

Brescia; si è fatto inoltre riferimento ai diversi siti demografici consultabili in internet e ai dati reperiti presso gli uffici comunali e riferiti al 31 dicembre di ogni anno.

La **popolazione residente alla fine del 2016 è pari a 1.164 unità** in diminuzione di 17 unità rispetto ai 31/12/2015.



L'analisi della struttura della popolazione per classi di età ha un significato importante per la comprensione degli effetti indotti sul sistema demografico e conseguentemente sulla distribuzione della forza lavoro. Dal 2001 ad oggi si registra un incremento del numero di abitanti di età compresa tra 25 e 64 anni e un aumento del numero di residenti con età superiori a 65 anni.



Per i dati relativi alle **famiglie** si fa principalmente riferimento ai censimenti 2001 e 2011. Il numero delle famiglie, dal 2001 al 2011, aumenta da 498 unità a 519 unità, si tratta tuttavia di famiglie un po' più grandi, con un numero medio di componenti che passa da 2,06 nel 2001 a 2,23 nel 2011. Il numero delle famiglie presenti nel territorio comunale al 31 dicembre 2016 è pari a 514, in diminuzione rispetto all'anno precedente (526).

## 2.2.2 TURISMO E STRUTTURE RICETTIVE

La principale attività economica svolta sul territorio è l'attività recettiva connessa alla grande attrattività turistica del Lago di Garda. Le altre attività presenti sul territorio sono interdipendenti o indirettamente connesse al turismo.

Il fenomeno turistico ha assunto da tempo nel comune di Limone sul Garda una notevole rilevanza economica, sociale e culturale. La motivazione principale di tale movimento turistico è lo scenario del Lago di Garda e quindi il suolo pregiato, il paesaggio, la naturalità e gli ecosistemi sensibili; nella gestione delle attività ricettive è indispensabile quindi considerare che dinamiche dei flussi turistici e mantenimento di tali risorse sono governati da delicati meccanismi di retroazione, sia in senso positivo sia negativo.

I flussi turistici sono misurati in termini di arrivi e presenze. E' considerato arrivo ogni cliente ospitato negli esercizi ricettivi e si riferisce alle persone che si recano in un luogo diverso dall'ambiente abituale in cui vivono per un periodo di tempo inferiore ad un anno, per un motivo diverso dal trasferimento della residenza e dal lavoro. E' considerata presenza ogni notte trascorsa da un cliente in una struttura ricettiva.

Alla data di redazione del presente documento i dati dell'ufficio promozione e statistica dell'Assessorato al turismo della Provincia di Brescia, completi consultabili, si fermano al 31/12/2015; sono disponibili dati parziali all'ottobre del 2016, di questi ultimi si sono utilizzati solo i più significativi.

Per il comune di Limone sul Garda, i dati evidenziano consistenti valori di arrivi e presenze negli esercizi alberghieri ed extralberghieri. Analizzando la serie storica si rileva che l'andamento degli arrivi raggiunge il valore massimo nel 2016 (dato provvisorio) con 227.486 arrivi; per quanto riguarda il numero delle presenze si rilevano dei valori nettamente superiori a quelli degli arrivi, ma un andamento simile, in particolare un massimo di 1.200.645 presenze nel 2016.

Nel comune di Limone sul Garda, osservando la serie storica, si evince che le strutture alberghiere rivestono il ruolo predominante tra le categorie ricettive; prendendo in considerazione il 2016 si osservano 212.009 arrivi negli esercizi alberghieri; gli hotel assorbono più del 90% dei flussi turistici, mentre il restante 10% è assorbito dagli esercizi complementari: campeggi, affittacamere, case ed appartamenti per vacanze (vedi Tabelle successive).

ANNO	Esercizi alberghieri		Esercizi extralberghieri		TOTALE	
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
2005	119.945	752.711	10.529	88.552	130.474	841.263
2006	133.149	832.492	11.368	82.381	144.517	914.873
2007	141.525	861.741	12.090	80.131	153.615	941.872
2008	130.485	782.268	10.747	72.300	141.232	854.568
2009	154.301	904.519	13.492	89.681	167.793	994.200
2010	155.330	899.680	11.893	80.602	167.223	980.282
2011	142.839	819.989	12.253	80.112	155.092	900.101
2012	150.084	837.771	13.281	87.847	163.365	925.618
2013	172.662	956.901	12.739	85.791	185.401	1.042.692
2014	182.109	1.026.229	12.119	81.789	194.228	1.108.018
2015	203.102	1.049.340	13.439	85.641	216.541	1.134.981
2016*	212.009	1.102.260	15.477	98.385	227.486	1.200.645

Presenze turistiche negli esercizi alberghieri ed extralberghieri

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

\* dato provvisorio ottobre 2016

	ESERCIZI ALBERGHIERI		ESERCIZI EXTRALBERGHIERI	
	Arrivi VAL. %	Presenze VAL. %	Arrivi VAL. %	Presenze VAL. %
2005	91,93	89,47	8,07	10,52
2006	92,13	90,99	7,86	9,00
2007	92,13	91,49	7,87	8,51
2008	92,39	91,54	7,61	8,46
2009	91,96	90,98	8,04	9,02
2010	92,88	91,77	7,11	8,22
2011	92,10	91,10	7,90	8,90
2012	91,87	90,51	8,13	9,49
2013	93,12	91,77	6,87	8,22
2014	93,76	92,62	6,24	7,38
2015	93,79	92,45	6,21	7,55

Flusso turistico per categoria ricettiva sul totale del flusso turistico

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

Note:

$$\text{Valore percentuale (Esercizi alberghieri)} = \frac{\text{Flusso Turistico esercizi alberghieri}}{\text{Totale Flusso Turistico}} \cdot 100$$

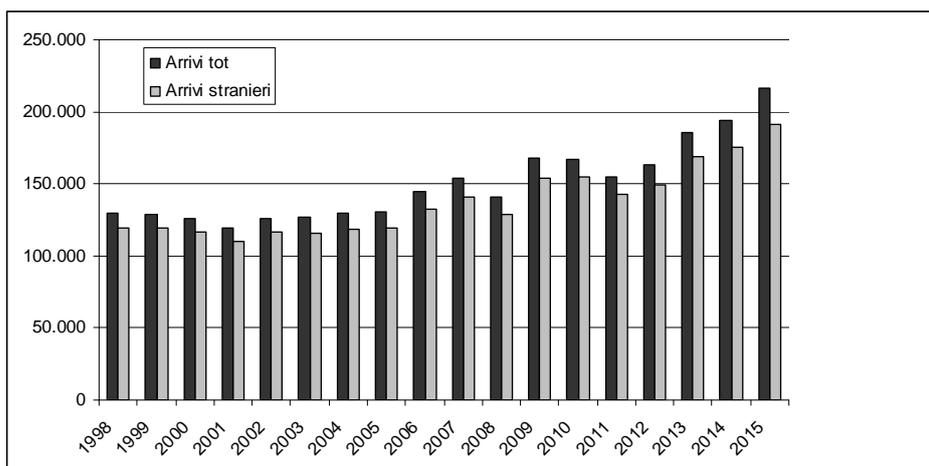
$$\text{Valore percentuale (Esercizi extralberghieri)} = \frac{\text{Flusso Turistico esercizi extralberghieri}}{\text{Totale Flusso Turistico}} \cdot 100$$

L'andamento di arrivi e presenze negli ultimi anni, sia per quanto riguarda gli esercizi alberghieri che extralberghieri, mostra una marcata differenza tra gli ospiti italiani e quelli stranieri: per quanto riguarda gli arrivi, nel 2015 gli stranieri (191.407 stranieri contro 25.134 italiani) rappresentano circa il 88% di tutti gli arrivi; nelle presenze la percentuale di stranieri raggiunge all'incirca il 95% del totale delle presenze (vedi Figure e Tabelle successive).

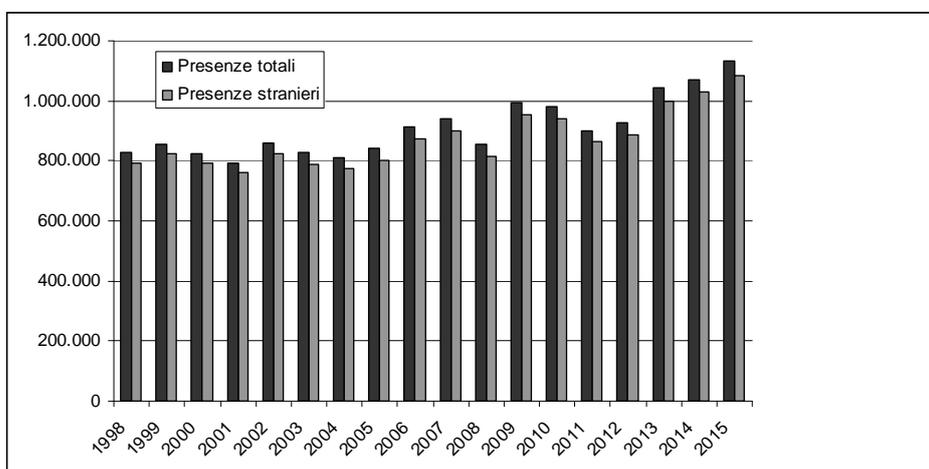
ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
2005	11.132	37.569	119.342	803.694	130.474	841.263
2006	12.119	41.005	132.398	873.868	144.517	914.873
2007	12.990	42.881	140.625	898.991	153.615	941.872
2008	12.595	39.804	128.637	814.764	141.232	854.568
2009	14.129	42.106	153.664	952.094	167.793	994.200
2010	12.353	37.980	154.870	942.302	167.223	980.282
2011	12.799	36.439	142.293	863.662	155.092	900.101
2012	14.064	39.020	149.301	886.598	163.365	925.618
2013	16.297	42.017	169.104	1.000.675	185.401	1.042.692
2014	18.480	40.671	175.828	1.029.899	194.308	1.070.570
2015	25.134	53.050	191.407	1.081.931	216.541	1.134.981

Flusso turistico (italiani e stranieri) negli esercizi alberghieri ed extralberghieri

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica



Flusso annuale di arrivi (totale e stranieri) negli esercizi alberghieri ed extralberghieri



Flusso annuale di presenze (totale e stranieri) negli esercizi alberghieri ed extralberghieri

ANNO	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
2005	9.583	31.315	110.362	721.396	119.945	752.711
2006	10.301	36.047	122.848	796.445	133.149	832.492
2007	11.378	38.607	130.147	823.134	141.525	861.741
2008	11.245	36.368	119.240	745.900	130.485	782.268
2009	12.416	37.633	141.885	866.886	154.301	904.519
2010	11.061	34.060	144.269	865.620	155.330	899.680
2011	11.342	32.281	131.497	787.708	142.839	819.989
2012	12.648	34.270	137.436	803.501	150.084	837.771
2013	15.062	38.245	157.600	918.656	172.662	956.901
2014	17.348	37.448	164.761	951.333	182.109	988.781
2015	23.753	48.827	179.349	1.000.513	203.102	1.049.340

Flusso turistico (italiani e stranieri) negli esercizi alberghieri

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

Il turismo presente nel comune di Limone sul Garda risente in minima parte della variabile stagionale; infatti anche se i valori degli arrivi e delle presenze sono diversi tra la bassa stagione e l'alta stagione, si rileva anche nei mesi di bassa stagione un numero di arrivi pari a 84.492 (corrispondente al 39% sul totale degli arrivi) e un numero di presenze pari a 373.164 (corrispondente al 33% sul totale delle presenze).

La presenza di turisti anche nei mesi invernali è una conseguenza del clima temperato della zona del Garda; il clima, definito "subtropicale", è influenzato notevolmente dalla presenza della vasta massa d'acqua e dalla conformazione della costa che crea una baia protetta dai venti del nord.

I mesi nei quali si registra il maggior numero di arrivi e presenze sono comunque i mesi estivi (da giugno a settembre), in particolare per l'anno 2015 in agosto si sono avuti 38.251 arrivi e 221.339 presenze (vedi tabella successiva).

<b>ESERCIZI ALBERGHIERI &amp; EXTRALBERGHIERI</b>						
<b>PERIODO 2015</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>TOTALE</b>	
	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>	<b>Arrivi</b>	<b>Presenze</b>
GENNAIO	206	976	187	1.622	393	2.598
FEBBRAIO	414	1.079	465	2.593	879	3.672
MARZO	1.595	2.790	5.115	20.848	6.710	23.638
APRILE	4.003	6.775	19.327	89.350	23.330	96.125
MAGGIO	3.635	6.765	28.376	137.655	32.011	144.420
GIUGNO	2.846	6.171	26.878	155.749	29.724	161.920
LUGLIO	3.196	7.108	31.845	201.107	35.041	208.215
AGOSTO	3.973	11.225	34.278	210.114	38.251	221.339
SETTEMBRE	2.143	4.682	26.890	165.661	29.033	170.343
OTTOBRE	2.701	4.329	17.221	94.708	19.922	99.037
NOVEMBRE	110	450	237	921	347	1.371
DICEMBRE	312	700	588	1.603	900	2.303
<b>TOTALE</b>	<b>25.134</b>	<b>53.050</b>	<b>191.407</b>	<b>1.081.931</b>	<b>216.541</b>	<b>1.134.981</b>

*Flusso turistico negli esercizi alberghieri e extralberghieri per l'anno 2015*

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

<b>ANNO</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>TOTALE</b>	
	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
BASSA STAGIONE	12.508	22.746	68.301	80.809	80.809	356.222
ALTA STAGIONE	11.245	26.081	111.048	667.037	122.293	693.118
<b>TOTALE</b>	<b>23.753</b>	<b>48.827</b>	<b>179.349</b>	<b>1.000.513</b>	<b>203.102</b>	<b>1.049.340</b>

*Flusso turistico negli esercizi alberghieri per l'anno 2015: Periodo giugno, luglio, agosto, settembre*

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

<b>ANNO</b>	<b>ITALIANI</b>		<b>STRANIERI</b>		<b>TOTALE</b>	
	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>	<b>ARRIVI</b>	<b>PRESENZE</b>
BASSA STAGIONE	12.976	23.864	71.516	349.300	84.492	373.164
ALTA STAGIONE	12.158	29.186	119.891	732.631	132.049	761.817
<b>TOTALE</b>	<b>25.134</b>	<b>53.050</b>	<b>191.407</b>	<b>1.081.931</b>	<b>216.541</b>	<b>1.134.981</b>

*Flusso turistico totale (negli esercizi alberghieri e extralberghieri) per l'anno 2015*

*Periodo giugno, luglio, agosto, settembre*

Fonte: Provincia di Brescia, Assessorato al Turismo, Ufficio promozione e statistica

Come visto in precedenza, tra le strutture ricettive quelle che assorbono la maggior parte del flusso turistico sono le strutture alberghiere; rispetto alle altre modalità ricettive (case e appartamenti per vacanze, affittacamere e campeggi); il comparto alberghiero presenta un grado di utilizzo più alto e una presenza sul territorio più diffusa (80% delle strutture ricettive). Nello specifico, nel 2015, si rilevano in totale sul territorio comunale 87 esercizi; tra queste attrezzature ricettive, 67 sono alberghi, 16 sono affittacamere e 2 sono campeggi.

	ESERCIZI	CAMERE	CAPACITA' RICETTIVA	BAGNI	APPARTAMENTI	PIAZZUOLE	CASE MOBILI
ALBERGHI	67	2.948	5.734	n.d.	n.d.	0	0
AFFITACASE	0	0	0	n.d.	0	0	0
AFFITTA CAMERE	16	186	246	n.d.	0	0	0
CAMPEGGI	2	-	853	n.d.	0	272*	n.d.
BED & BREAKFAST	2	4	8	n.d.	n.d.	0	0
TOTALE	87	3.138	6.841	n.d.	n.d.	272*	n.d.

Capacità ricettiva - Fonte: Dati provinciali (anno 2015) \* Dati (anno 2010)

Analizzando le caratteristiche delle attrezzature alberghiere, si rileva una capacità ricettiva pari a 5.778 posti letto. Per quanto riguarda la qualità delle strutture alberghiere si riscontra la presenza di un solo albergo a cinque stelle, 19 hotel a quattro stelle, 30 alberghi a tre stelle, 7 strutture a due stelle e 6 hotel a una stella. Il numero maggiore di posti letto è offerto dagli alberghi a quattro stelle, 1.6012 camere con 3.149 posti letto.

CATEGORIA	ESERCIZI	CAMERE	POSTI LETTO	APPARTAMENTI
*	6	54	111	7
**	7	79	144	8
***	30	1.076	2.092	28
****	19	1.612	3.149	17
*****	1	63	134	1
RES ALB	3	81	148	
TOTALE	66	2.965	5.778	62

Caratteristiche delle attrezzature ricettive alberghiere

Fonte: *Dati provinciali (dati provvisori ottobre 2016)*

L'elevato numero di posti letto negli esercizi alberghieri a quattro stelle e quindi la presenza di strutture di qualità superiore e più confortevoli è legata alla maggior presenza di ospiti stranieri.

Inoltre collegato alle strutture più confortevoli c'è il problema dei consumi, un ospite in un albergo di lusso tende a consumare più acqua, più detersivi, più energia elettrica rispetto a un turista comune.

Le strutture alberghiere, essendo un potenziale generatore di maggiori pressioni ambientali, dovrebbero essere l'oggetto privilegiato di politiche più orientate ad aumentarne l'efficienza ecologica. Per operare nell'obiettivo della sostenibilità del settore turistico appare opportuno un impegno per migliorare l'efficienza ambientale degli esercizi promuovendo sistemi di gestione ambientale e per mantenere elevata la qualità delle risorse che hanno motivato i movimenti turistici nell'ultimo decennio.

Il notevole e crescente afflusso di turisti stranieri, mediamente molto sensibili alle tematiche ambientali e attratti dai contesti che mostrano segnali positivi in questa direzione, assegna un'importanza primaria al

miglioramento delle prestazioni ambientali del settore.

Il comune di Limone sul Garda in questi anni si è dimostrato molto attento alle tematiche ambientali, infatti è già stata acquisita la prestigiosa registrazione EMAS che include in sé anche la certificazione internazionale ISO 14001. La certificazione ottenuta consente di ottimizzare i servizi ambientali del comune e dei suoi fornitori e assume la valenza di strumento dimostrativo per incentivare uno sviluppo in termini di sostenibilità ambientale. Tra i temi trattati, è stata posta particolare attenzione alle tematiche dell'acqua, dei rifiuti, del risparmio energetico, della valorizzazione delle "eccellenze" ambientali.

Al settore del turismo sono quindi sottesi anche altri elementi determinanti, quali le strategie di pianificazione, dove le variabili da regolare sono: l'efficienza della mobilità, la gestione del sistema ricettivo, il mantenimento nel lungo periodo delle peculiarità ambientali.

Per valutare le pressioni potenziali sull'ambiente derivanti sia dalla dinamica dei flussi sia dalle caratteristiche del sistema ricettivo è utile individuare l'intensità turistica.

Il numero di posti letto del sistema ricettivo rapportato al numero di abitanti fornisce il peso che la comunità assegna al settore turistico, il peso che tale settore carica sui servizi tecnologici e, di conseguenza, determina l'impegno che esso richiede nell'attività di pianificazione del territorio.

A Limone sul Garda si rileva un'intensità turistica molto elevata, in termini di posti letto alberghieri, in quanto si registrano 5.778 posti letto per all'incirca 1.164 abitanti (31 dicembre 2016). La pressione turistica viene valutata per le sole strutture alberghiere perché le strutture complementari (campeggi, case in affitto, affittacamere) generano prevalentemente presenze più leggere di quelle riferibili alla ricettività alberghiera: nei campeggi l'occupazione di suolo non è irreversibile e gli alloggi in case private appartengono generalmente a strutture polifunzionali in cui i servizi non sono asserviti esclusivamente alla presenza turistica e in entrambe le tipologie i consumi pro capite di acqua e di elettricità sono sensibilmente inferiori a quelli alberghieri.

Il numero di presenze rapportato agli abitanti è una misura delle pressioni reali che il fenomeno turistico induce all'interno delle comunità, in termini di surplus di servizi (trasporti, approvvigionamento idrico e alimentare, smaltimento di acque reflue e di rifiuti, strutture per il tempo libero) necessario a colmare la differenza del numero di residenti dovuta alla fluttuazione stagionale delle presenze.

Il Comune di Limone sul Garda fa parte del Consorzio Lago di Garda Lombardia, si tratta di un'associazione per promuovere la valorizzazione del territorio e delle sue risorse.

Il Consorzio, nato nel 2000 per la promozione turistica del Garda bresciano, riunisce oltre 500 strutture ricettive distribuite nei comuni di Desenzano, Gardone Riviera, Gargnano, Limone, Lonato, Manerba, Magasa, Moniga, Padenghe, Polpenazze, Pozzolengo, Puegnago, Salò, San Felice, Sirmione, Soiano, Tignale, Toscolano Maderno, Tremosine e Valvestino. In forma autonoma o in collaborazione con Regione Lombardia, Garda Unico srl, Bresciatourism e Provincia di Brescia, il Consorzio Lago di Garda Lombardia organizza educational tour, partecipa a fiere ed eventi internazionali, cura la produzione di materiale informativo e pubblicitario e gestisce i rapporti con la stampa. (Fonte: [www.gardalombardia.it](http://www.gardalombardia.it)).

### 3. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

#### 3.1. PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

Con la legge regionale 12/05 in materia di governo del territorio, il Piano Territoriale Regionale (PTR) ha acquisito un ruolo fortemente innovativo nei confronti dell'insieme degli altri strumenti e atti di pianificazione previsti in Lombardia.

Il nuovo modello di pianificazione, composto e costituito da una pluralità di soggetti e di processi variamente interrelati, prevede che il PTR delinea la visione strategica di sviluppo per la Lombardia e costituisca una base condivisa, su cui gli attori territoriali e gli operatori possano strutturare le proprie azioni e idee progetto.

Il ruolo del PTR è pertanto quello di costituire il principale riferimento per le scelte territoriali degli Enti locali e dei diversi attori coinvolti, così da garantire la complessiva coerenza e sostenibilità delle azioni di ciascuno e soprattutto la valorizzazione di ogni singolo contributo nel migliorare la competitività e la qualità di vita in Lombardia.

Il PTR rappresenta elemento fondamentale per un assetto armonico della disciplina territoriale della Lombardia, e, più specificamente, per una equilibrata impostazione dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dei Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali. Gli strumenti di pianificazione devono, infatti, concorrere, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione alle previsioni di sviluppo regionale, definendo a grande scala la disciplina di governo del territorio.

**Il Consiglio regionale ha approvato con D.C.R. n. 951 del 19 gennaio 2010 il Piano Territoriale Regionale**, documento fondamentale di programmazione delle politiche per la salvaguardia e lo sviluppo del territorio. Si tratta di uno strumento composito che ha nel Documento di Piano l'elemento cardine di riferimento. Il Consiglio Regionale della Lombardia, con D.C.R. n. 56 del 28 settembre 2010 ha successivamente approvato alcune modifiche ed integrazioni al Piano Territoriale Regionale (PTR).

Come previsto dall'articolo 22 della l.r. 12/2005 il PTR è stato poi aggiornato annualmente mediante il Programma Regionale di Sviluppo, ovvero mediante il Documento Strategico annuale:

- l'aggiornamento 2011 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 276 del 8 novembre 2011, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 48 del 1 dicembre 2011;
- l'aggiornamento 2012/2013 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 78 del 9 luglio 2013, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 30 del 23 luglio 2013.
- l'aggiornamento 2014 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DCR n. 557 del 9 dicembre 2014, pubblicata sul BURL Serie Ordinaria n. 51 del 20 dicembre 2014;
- l'aggiornamento 2017 è stato approvato dal Consiglio Regionale con DGR n.XJ7279 del 30 ottobre 2017 e pubblicato sul BURL n.50 del 16/12/2017 e n. 51 del 21/12/2017. ( \* integrato in seguito al recepimento del parere regionale, approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018).

Il PTR costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio, pertanto ciascun atto che concorre alla pianificazione territoriale in Lombardia deve confrontarsi con il *"sistema degli obiettivi del PTR"*. Tale lavoro di confronto ha come finalità quella di identificare le strategie che il singolo strumento di livello locale mette in campo per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo per la Lombardia.

Nella predisposizione del PGT, i Comuni trovano nel PTR gli elementi per la costruzione del quadro conoscitivo e orientativo e dello scenario strategico di piano, nonché indicazioni immediatamente operative e strumenti che il PTR mette in campo per il perseguimento dei propri obiettivi.

Gli obiettivi individuati dal PTR per lo sviluppo del territorio della Lombardia seguono i cosiddetti **macro obiettivi**, si tratta dei principi cui si ispira l'azione del PTR, essi fanno riferimento alla Strategia di Lisbona e sono la declinazione, per la Lombardia, dello sviluppo sostenibile espresso dallo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo. I macro obiettivi sono tre: rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, riequilibrare il territorio lombardo e proteggere e valorizzare le risorse della regione. Essi scaturiscono dall'analisi delle politiche di settore e dalla verifica di coerenza rispetto alla programmazione regionale, nazionale e comunitaria.

Gli **obiettivi del PTR** si trovano nella Relazione del Documento di Piano del PTR, sono ventiquattro e costituiscono gli obiettivi che il Piano Territoriale Regionale si pone per il perseguimento dei macro obiettivi sul territorio lombardo.

Il PTR individua poi alcuni **obiettivi tematici** che rappresentano la declinazione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale. Ogni obiettivo tematico permette il raggiungimento di uno o più dei ventiquattro obiettivi del PTR, essi sono:

- Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni);
- Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali);
- Assetto economico/produttivo (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere);
- Paesaggio e patrimonio culturale;
- Assetto sociale.

Inoltre vengono individuati gli **obiettivi dei Sistemi Territoriali** che sono la declinazione degli obiettivi del PTR per i sei sistemi territoriali individuati dal piano: (Sistema territoriale metropolitano, Sistema territoriale della montagna, Sistema territoriale pedemontano, Sistema territoriale dei laghi, Sistema territoriale della pianura irrigua, Sistema territoriale del Po e dei grandi fiumi).

Essi sono la chiave territoriale di lettura comune quando si discute delle potenzialità e debolezze del territorio, quando si propongono misure per cogliere le opportunità o allontanare le minacce che emergono per il suo sviluppo; sono la geografia condivisa con cui la Regione si propone nel contesto sovraregionale e europeo.

All'interno dello **"Strumento Operativo SO1"** facente parte del P.T.R., vengono individuati come "Obiettivi prioritari di interesse regionale o sovra regionale" gli interventi inerenti le **"Zone di preservazione e salvaguardia ambientale"**<sup>1</sup>. Il comune di Limone sul Garda rientra tra i **"Comuni dell'ambito di specifica tutela paesaggistica dei Laghi Insubrici"**<sup>2</sup> - ambito del Lago di Garda".

(Si veda il P.T.R. approvato con DCR n.951 del 2010 e aggiornato 2013)

Il comune di Limone sul Garda viene ricondotto entro più Sistemi Territoriali, ovvero al **Sistema territoriale dei laghi** e al **Sistema territoriale della Montagna**, **analizzati gli obiettivi e gli elementi caratterizzanti gli entrambi sistemi territoriali**, per il comune di Limone sul Garda si è deciso di fare riferimento in modo particolare al sistema territoriale dei laghi.

## 1. Il sistema territoriale dei Laghi

Nell'ambito del sistema idrico e idrologico lombardo, i laghi costituiscono una componente fondamentale e un riserva idrica ingente. Anche dal punto di vista ecologico sono realtà importanti, se si considera anche la capacità di regolazione del micro-clima locale. I laghi lombardi, in particolare quelli maggiori, conferiscono ai territori caratteristiche di grande interesse paesaggistico e ambientale dovute alla varietà della configurazione morfologica d'ambito (aree montane, collinari e di pianura) e della relativa copertura vegetazionale, oltre che alla qualità degli insediamenti storici e delle prestigiose residenze che configurano quadri paesaggistici percepibili lungo i percorsi panoramici di cui è ricco il territorio. Quest'insieme contribuisce alla qualità di vita delle popolazioni locali e costituisce una forte attrattiva per il turismo e per funzioni di primo livello. Il paesaggio dei grandi laghi lombardi rappresenta, infatti, l'immagine più nota della Lombardia è oggetto di attenzione internazionale per essere stato uno dei motivi della scelta dell'area dei laghi come sede di prestigiose fondazioni e centri studi, di istituzioni nazionali e internazionali di grande prestigio e capacità di richiamo in diversi settori, dalla ricerca scientifica alla politica internazionale. Una forma di turismo colto alla ricerca della bellezza pittorica e storica dei paesaggi lacuali ha contribuito nel corso del tempo a costruire un'immagine prestigiosa dei laghi lombardi particolarmente apprezzata dal turismo internazionale più qualificato.

Il comparto turistico è stato finora una fonte importante per l'economia del Sistema dei Laghi, ma la scarsa organizzazione che contraddistingue questo comparto nelle aree lacuali ha comportato una forte

<sup>1</sup> Documento di Piano - paragrafo 1.5.5

<sup>2</sup> Piano Paesaggistico art. 19

occupazione di suolo a causa della localizzazione di strutture ricettive che, pur presentando densità abitative non particolarmente elevate, in mancanza di una pianificazione integrata con l'ambiente si sono sviluppate sul territorio in forme disordinate prive di qualità architettonica, anche a scapito delle coltivazioni agricole specializzate, un tempo favorite soprattutto grazie al clima particolare delle sponde lacustri.

## **2. Il sistema territoriale della Montagna**

Il Sistema Territoriale della montagna lombarda si presenta articolato nella struttura geografica, con altitudini, situazioni climatiche e ambientali molto diverse ma, nel complesso, tutti i differenti ambiti che lo compongono intrattengono con la restante parte del territorio regionale relazioni che ne fanno un tutt'uno distinguibile. Alla macro scala, sono riconoscibili tre ambiti territoriali che compongono e caratterizzano la montagna lombarda: la fascia alpina, l'area prealpina e la zona appenninica.

Limone sul Garda ricade nell'area prealpina, che si completa con le zone collinari e dei laghi insubrici e gli sbocchi delle valli principali, che rappresenta una situazione molto ricca di risorse naturali ed economiche.

L'attenzione regionale si concentra sulla **tutela degli ambiti di elevata naturalità della montagna** al fine di orientare la pianificazione locale verso scelte attente alla salvaguardia dei residui caratteri di naturalità e dei valori paesaggistici correlati alla struttura insediativa e agricola tradizionale, con specifico riferimento alle opportunità di valorizzazione in termini di nuove forme di turismo sostenibile

Il riconoscimento e la tutela della viabilità storica e di interesse paesaggistico, costituisce un elemento regionale di attenzione, con indicazioni per il recupero della Gardesana occidentale, per la riqualificazione e la promozione della viabilità di interesse panoramico e di fruizione ambientale, per il controllo della cartellonistica sulle strade panoramiche.

Importante è anche l'individuazione e la tutela dei centri e nuclei storici con specifica attenzione agli insediamenti rurali storico-tradizionali e alle componenti urbane ed edilizie della prima metà del '900.

Altro elemento significativo è l'individuazione del comune di Limone sul Garda nel P.T.R.A. dei "Grandi laghi lombardi" che rivestono un importante ruolo strategico; i laghi, sistema un tempo relativamente autonomo rispetto alla megalopoli padana, sono stati progressivamente da essa investiti e coinvolti rispetto ad una varietà di sue necessità e funzioni, senza peraltro un chiaro disegno programmatico. Le aree dei laghi rivestono un'importante posizione strategica di connessione di Comuni, Province, Regioni e Stati diversi. Le situazioni di criticità, che oggi vivono, sono relative alla quantità e qualità delle acque, ai rapporti tra laghi e bacini montani retrostanti e tra laghi e loro emissari, all'accessibilità ed ai sistemi di trasporto, o ancora al carico turistico ed all'uso disordinato di risorse naturali e paesaggistiche molto fragili, o in fine – come sta avvenendo – all'attrazione di insediamenti residenziali e produttivi di notevole dimensione che stanno creando nuovi poli territoriali a cavallo tra regioni diverse. Il P.T.R.A. si pone l'obiettivo strategico di riposizionare il Sistema dei Laghi in un nuovo contesto di sviluppo, affrontando le criticità, concertando le politiche ai differenti livelli istituzionali coinvolti e valorizzando le esternalità positive legate ad ambiente, natura e cultura.

In riferimento al territorio comunale di Limone sul Garda, di seguito si illustrano le classificazioni contenute nei diversi estratti del P.T.R. allegati alla presente relazione (vedi ALLEGATO A – Estratti del P.T.R. approvato con DCR n.951 del 2010 e aggiornamenti):

- nella *"Tavola 1 – Polarità e poli di sviluppo regionali"* Limone è esterno alle polarità individuate dal P.T.R..
- nella *"Tavola 2 – Zone di preservazione e di salvaguardia ambientale"* il territorio comunale è interessato da "aree a vincolo idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Colate detritiche su conoidi", inoltre il territorio comunale confina con una Zona di Protezione Speciale ZPS compresa all'interno del Parco dell'Alto Garda Bresciano.
- nella *"Tavola 3 – Infrastrutture prioritarie per la Lombardia"* Limone si trova nei pressi di elettrodotti di

alla tensione (presenti in territorio di Tremosine) lungo il confine occidentale caratterizzato da ambiente naturale montano.

- nella "Tavola 4 – I sistemi territoriali del P.T.R." Limone ricade nel "Sistema territoriale della Montagna"

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione		Riequilibrare il territorio lombardo	
<b>Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia</b>		<b>Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia</b>	
<b>1</b>	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia - e nelle pratiche di governo dei territori, prevenendo processi patetici e diffidando le culture della prevenzione del rischio.		
<b>2</b>	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema della fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica.		
<b>3</b>	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi.		
<b>4</b>	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio.		
<b>5</b>	Migliorare la qualità e la vivibilità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del consumo energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale - il riequilibrio tra aree marginali e centrali - la promozione di processi partecipativi.		
<b>6</b>	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'ulteriore sviluppo di suolo libero.		
<b>7</b>	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico.		
<b>8</b>	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (geologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque.		
<b>9</b>	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio.		
<b>10</b>	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo.		
<b>11</b>	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore e turismo, privilegiando le modalità di cultura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando settori a basso impatto ambientale - lo sviluppo del sistema terziario con attenzione alla sostenibilità.		
<b>12</b>	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale.		
<b>13</b>	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo.		
<b>14</b>	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto della potenzialità degli habitat.		
<b>15</b>	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguimento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo.		
<b>16</b>	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguimento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti.		
<b>17</b>	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni di materiali ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata.		
<b>18</b>	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica.		
<b>19</b>	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia.		
<b>20</b>	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati.		
<b>21</b>	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio.		
<b>22</b>	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricole, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo).		
<b>23</b>	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transregionali attraverso il miglioramento della cooperazione.		
<b>24</b>	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti.		
	<b>Legame principale con il macro-obiettivo</b>	<b>Legame con il macro-obiettivo</b>	

### 3.2 REVISIONE PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.)

La Giunta Regionale con DGR n. 4738 del 22 gennaio 2016, ha approvato la **Proposta di Piano e di V.A.S. per l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** ai sensi della l.r. n. 31 del 28 novembre 2014 per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato. Gli elaborati sono stati pubblicati per 60 giorni, a partire da lunedì 1 febbraio 2016, sul sito di Regione Lombardia dedicato alla VAS al fine di acquisire i contributi - pareri, osservazioni, proposte - dei soggetti interessati (soggetti competenti in materia ambientale, enti territorialmente interessati e confinanti, soggetti e settori del pubblico interessati all'iter decisionale).

Successivamente al completamento del procedimento di V.A.S., il **Consiglio Regionale della Regione Lombardia**, con D.C.R. n. 1523 del 23 maggio 2017, ha **adottato la revisione del proprio Piano Territoriale "P.T.R."**, pubblicato sul B.U.R.L. n. 22, Serie Avvisi e Concorsi, del 31 maggio 2017 che informa come tutti i soggetti interessati, singolarmente o riuniti in associazioni, consorzi, organismi rappresentativi qualificati, possano presentare osservazioni in ordine all'Integrazione del P.T.R. adottato.

In riferimento al territorio comunale di Limone, di seguito si illustrano le classificazioni contenute negli estratti, allegati alla presente relazione:

- nella *"Tavola 01 - Ambiti territoriali omogenei"*, sono riproposte le tavole del P.T.R. vigente precedentemente descritte: *"Sistemi territoriali"*, *"Polarità e poli di sviluppo regionale"*, *"Infrastrutture prioritarie"* e *"Piani Territoriali Regionali d'Area"*. Vengono inoltre riportati i *"Piani territoriali e di settore"*: *"Ambiti geografici e unità di paesaggio"*, *"Zonizzazione qualità dell'aria"*, *"Partizioni territoriali P.T.C.P."* e *"Polarità P.T.C.P."*. Il comune di Limone sul Garda rientra nell'Ambito territoriale omogeneo: *"Riviera gardesana e morene del Garda"*.
- nella *"Tavola 02.A1 – Morfologia ed elementi costitutivi della struttura fisica"* nel territorio comunale sono individuati i *"Boschi, vegetazione ripariale e altra vegetazione spontanea (rif. DUSAF 2012)"* prevalentemente situati nelle aree montane ed in alcune zone dell'entroterra adiacenti al tessuto urbanizzato. Naturalmente entro il *"Sistema idrico superficiale"* è incluso il Lago di Garda.
- nella *"Tavola 02.A2 – Elementi di valore paesistico ambientale emergenti"* per il comune di Limone sul Garda viene evidenziata l'inclusione entro i *"Parchi regionali"* (parco dell'Alto Garda bresciano) e l'appartenenza all'*"Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici"* e agli *"Ambiti ad elevata naturalità della montagna"*.
- nella *"Tavola 02.A3 – Elementi identitari del sistema rurale"* il comune di Limone è caratterizzato dalla presenza di *"Pascoli d'alta quota, prati e prati stabili"* e *"oliveti"*, in alcune zone montane ed in adiacenza agli oliveti, alcune aree sono classificate *"Agricoltura periurbana, presenza diffusa e prevalente"*. Ai margini del tessuto consolidato vi è la presenza diffusa di *"Oliveti"* e in minima parte di *"Vigneti"*.
- nella *"Tavola 02.A4 – Elementi originari della struttura territoriale"* viene evidenziato il *"Nucleo di antica formazione"* entro il quale è ospitato un *"Bene culturale vincolato"* (Chiesa S.Benedetto).
- nella *"Tavola 02.A5 – Evoluzione dei processi insediativi"* nel territorio comunale sono evidenziate le *"Aree urbanizzate al 1954"* corrispondenti al centro storico, le *"Aree urbanizzate al 1980"* e le *"Aree urbanizzate al 1999-2000"*, che rappresentano l'estensione maggiore, ed infine le *"Aree urbanizzate al 2012"* di entità dimensionale minore.
- nella *"Tavola 02.A6 – Densità e caratteri insediativi"* il comune di Limone è caratterizzato prevalentemente da insediamenti di tipo residenziale con densità abitativa: *<1.000 ab/kmq e tra 1.000-5.000" ab/kmq.*
- nella *"Tavola 02.A7 – Sistema infrastrutturale esistente e di progetto"* viene evidenziata la presenza della SS 45 bis "Gardesana occidentale" tra le "Strade principali" che scorre nei pressi della costa, da sud a nord-est.
- nella *"Tavola 02.A8 – Polarità PTCP e sistema di relazioni"* per il comune di Limone la "Polarità individuata dal PTCP" più vicina è il Comune di Salò.
- nella *"Tavola 03.B – Qualità dei suoli agricoli"* viene evidenziata in prevalenza una *"Qualità bassa"* dei suoli, dovuta alla prevalenza di territorio montano roccioso; le uniche zone a *"Qualità alta"* sono quelle

interessate dagli oliveti; infine il territorio comunale è caratterizzato dalla *"Produzione di qualità"* - *"Marchi di qualità IGP-IGT-DOC-DOP"*.

- nella *"Tavola 04.C1- Superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile"* le aree costiere e dell'entroterra rientrano nelle *"Superfici urbanizzate"* (Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014). Alcune aree sono classificate quale *"Superficie urbanizzabile"* (Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT, rif. art. 2 l.r. 31/2014).

- nella *"Tavola 04.C2 – Incidenza della rigenerazione su suolo urbanizzato"* le aree costiere e dell'entroterra rientrano nelle *"Superfici urbanizzate"* (Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014). Alcune aree a sud del comune, sono classificate quale *"Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata"* (Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali del Documento di Piano dei PGT, rif. previsioni al 31/08/2016).

- nella *"Tavola 04.C3 – Caratterizzazione degli Ambiti di trasformazione"* per il comune di Limone sul Garda non vengono individuate aree da recuperare;

- nella *"Tavola 05.D1 – Suolo utile netto: Indice di urbanizzazione"* il territorio comunale possiede, in adiacenza a TUC, un *"Indice di urbanizzazione" (IU) <20% - Livello non critico*. L'indice restituisce il grado del rischio di consumo del suolo. Nella tavola rappresentativa dell' *"Indice di Suolo utile netto" (ISUN)*, il territorio comunale possiede, in adiacenza a TUC, un *"Indice di Suolo utile netto" (ISUN) <25% - Livello molto critico*. Esso assume particolare importanza per il comune di Limone sul Garda in quanto caratterizzato da particolari andamenti orografici che non rendono possibile l'edificazione dei versanti. L'ISUN consente di restituire con maggiore efficacia il livello di criticità presente nei fondovalle o nelle altre limitate porzioni di suolo utile netto.

- nella *"Tavola 05.D2 – Valori paesistico-ambientali"* Limone sul Garda rientra nel *"Progetto di connessione degli elementi di valore ambientale (rif.RER)"* per il quale viene evidenziata la presenza di *"Areali degli elementi di primo e secondo livello della RER"*. Entro gli *"Elementi della tutela paesistica diffusa"* vengono identificati l' *"Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (rif. art. 19 PPR)"* e gli *"Ambiti di Alta Naturalità della montagna (rif. art. 17 PPR)"*. Tra gli *"Elementi fisici e della struttura paesaggistica"* sono evidenziate *"Aree del sistema rurale"* che comprendono le zone montane e presumibilmente le aree esterne all'urbanizzato.

- nella *"Tavola 05.D3 – Qualità agricola del suolo utile netto"* Limone sul Garda rientra entro la categoria *"Superficie esterna al suolo utile netto"* fatta eccezione per la *"Superficie urbanizzata"* e le aree appartenenti al sistema rurale che nel territorio comunale assumono *"Qualità alta"*;

- nella *"Tavola 05.D4 – Strategie e sistemi della rigenerazione"* il comune non rientra in nessun *"Areale di programmazione territoriale della rigenerazione (Apr)"*;

(vedi ALLEGATO C – Estratti Piano Territoriale Regionale - aggiornamento adattato maggio 2017).

All'interno del documento *"Criteri per l'attuazione della politica del consumo di suolo"* viene analizzato l'ambito geografico di Brescia; **il comune di Limone sul Garda fa parte dell'ambito della *"Riviera gardesana e morene del Garda"*** per il quale è previsto quanto segue:

*"L'indice di urbanizzazione dell'ambito (11,13%) è allineato alla media provinciale (15,47%) in virtù della forte presenza di suolo non utilizzabile.*

*Alla conurbazione continua dei Comuni posti lungo le sponde del lago, fanno da contraltare episodi molto meno intensi di urbanizzazione dell'entro terra o dei versanti montani (tavola 05.D1).*

*Il valore agricolo dei suoli è elevato nelle porzioni moreniche peri-lacuali, dove sono presenti le colture di pregio della riviera (limonaie del Garda, oliveti, vigneti, frutteti) (tavola 05.D3 e tavola 02.A3).*

*Nella porzione morenica sono presenti le maggiori previsioni di consumo di suolo, a destinazione prevalentemente residenziale (tavola 04.C2), che accentuano i caratteri di erosione e dispersione delle aree libere.*

*Gli areali di Salò e Desenzano costituiscono l'epicentro delle potenzialità di rigenerazione, che può assumere un interesse di rilievo regionale in virtù del ruolo svolto dal territorio nel sistema turistico regionale (areali n°18 - tavola 05.D4).*

*In tutta la porzione morenica, laddove sono maggiori le pressioni insediative e i conflitti tra sistema sono più deboli livelli di tutela ambientale (tavola 05.D2).*

*In questa condizione, la riduzione del consumo di suolo deve essere effettiva, al fine di contenere le pressioni”.*

### **3.3. PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE (P.T.P.R.)**

La Lombardia dispone di un **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PPR)**, 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”.

Per dare attuazione alla valenza paesaggistica del PTR, secondo quanto previsto dall'art.19 della l.r.12/05, con attenzione al dibattito anche a livello nazionale nell'attuazione del D.Lgs. 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), gli elaborati del PPR vengono integrati, aggiornati e assunti dal PTR che ne fa propri contenuti, obiettivi, strumenti e misure.

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. Il PTR in tal senso assume, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PPR) pre-vigente e ne integra la sezione normativa.

Il Piano del Paesaggio Lombardo, attraverso i vari atti e documenti di cui si compone:

- a) riconosce i valori e i beni paesistici, intesi sia come fenomeni singoli sia come sistemi di relazioni tra fenomeni e come contesti o orizzonti paesistici;
- b) assume i suddetti valori e beni come fattori qualificanti della disciplina dell'uso e delle trasformazioni del territorio e definisce conseguentemente tale disciplina;
- c) dispone le ulteriori azioni utili e opportune per mantenere e migliorare nel tempo la qualità del paesaggio lombardo e la possibilità per i cittadini di apprezzarlo e di goderne, anche attraverso la progettazione di nuovi paesaggi nelle aree fortemente deteriorate (periferie, zone industriali).

Risultano interessanti le classificazioni del territorio comunale contenute nei diversi estratti del P.T.P.R. allegati alla presente relazione (vedi ALLEGATO B - Estratti del P.P.R.):

- nella *“Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di Paesaggio”* Limone è interamente collocato nella *“Fascia prealpina: paesaggi della montagna e delle dorsali e paesaggi dei laghi insubrici”*;
- nella *“Tavola B – Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico”* Limone risulta interessato da un ambito di rilevanza regionale della montagna e caratterizzato dalla presenza di *“Tracciati guida paesaggistici”* e da *“Strade panoramiche”*;
- nella *“Tavola C - Istituzioni per la tutela della natura”* Limone risulta interessato da *“Parchi regionali istituiti con PTCP vigente”*, si evidenzia inoltre la presenza di una *“ZPS – Zona a protezione speciale”*, situata nel confinante comune di Tremosine;
- nella *“Tavola D - Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale”*, il territorio di Limone, risulta essere classificato all'interno di *“Area di interesse ambientale- paesistico: ambiti di elevata naturalità”*, ed è interessato inoltre dall'*“Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale”* del Lago di Garda;
- nella *“Tavola E - Viabilità di rilevanza paesaggistica”* Limone è interessato da tracciati guida paesaggistici, da strade panoramiche nonché da linee di navigazione;
- nella *“Tavola F – Riquadrificazione paesaggistica, ambiti ed aree di attenzione regionale”*, così come nella *“Tavola G – Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: aree di attenzione regionale”*, il territorio di Limone risulta caratterizzato *“aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici: aree sottoposte a fenomeni franosi”*;
- nella *“Tavola H1 – Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici”*, il territorio di Limone risulta essere interessato oltre che da un Parco Regionale, da aree sottoposte a fenomeni franosi;
- nella *“Tavola H2 – Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione,*

*infrastrutturazione, pratiche e usi urbani*” Limone è caratterizzato dalla presenza di un Parco Regionale di interesse sovralocale;

- nella *“Tavola H3 – Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica”*, il territorio di Limone risulta essere interessato principalmente da boschi e da vegetazione naturale;

- nella *“Tavola H4 – Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione”*, il territorio di Limone risulta essere interessato in prevalenza dalla presenza di boschi;

- nella *“Tavola H5 – Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali”*, il comune di Limone risulta essere tra quei territori caratterizzati da tali criticità;

- nella *“Tavola I – Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli: 136 e 142 DLgs 42/04”*, il comune di Limone risulta essere caratterizzato dalla presenza di una bellezza d'assieme e le 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).

Per ogni unità tipologica di paesaggio entro cui è inserito il territorio di Limone, il P.T.P.R. detta gli indirizzi di tutela.

Richiamando i contenuti della *“Tavola A - Ambiti geografici e unità tipologiche di Paesaggio”* si evidenzia che il comune di **Limone sul Garda ricade nella “Fascia prealpina: paesaggi della montagna e delle dorsali e paesaggi dei laghi insubrici”**.

Gli *“Indirizzi”* individuati dal Piano Paesaggistico Regionale (di seguito P.P.R. n.d.r.) per i *“Paesaggi dei laghi insubrici”* sottolineano che la tutela di questi particolari luoghi va esercitata prioritariamente tramite la difesa ambientale, con verifiche di compatibilità di ogni intervento che possa turbare equilibri locali o sistemici. Difesa, quindi, della naturalità delle sponde, dei corsi d'acqua affluenti, delle condizioni idrologiche che sono alla base della vita biologica del lago (dal colore delle acque alla fauna ittica, ecc.) delle emergenze geomorfologiche.

Vanno tutelate e valorizzate, in quanto elementi fondamentali di connotazione, le testimonianze del paesaggio antropico: borghi, porti, percorsi, chiese, ville. In particolare una tutela specifica e interventi di risanamento vanno previsti per il sistema delle ville e dei parchi storici.

In seguito il P.P.R. analizza le componenti che costituiscono il **“Paesaggio dei laghi insubrici”**:

**La superficie lacuale:** è l'elemento naturale dominante del paesaggio nella regione insubrica, della quale va innanzitutto tutelata la risorsa idrica in sé, anche tramite il controllo delle immissioni. Va inoltre disincentivato l'uso di mezzi nautici privati a motore.

**I porti:** il rapporto storicamente instauratosi tra uomo e lago, come via di comunicazione e risorsa ambientale, ha portato alla costruzione di un sistema di approdi e luoghi per il ricovero delle imbarcazioni, che connota fortemente le sponde lacustri con i suoi manufatti, spesso di notevole interesse architettonico, e i suoi elementi caratterizzanti anche minori per i quali va previsto il restauro e il mantenimento dei manufatti esistenti. Eventuali nuovi approdi devono essere previsti in specifici progetti di sistemazione paesistica di dettaglio o in piani territoriali regionali di settore, a specifica valenza paesistica, relativi alle rive lacustri.

**Sponde dei laghi:** le sponde dei laghi sono l'essenza e il fulcro del paesaggio insubrico. La struttura antropica antica e le sue evoluzioni ottocentesche non hanno compromesso l'estetica dei luoghi. La loro compromissione ha assunto caratteri deleteri solo da data relativamente recente. Il raggiunto apparato scenografico delle rive lacustri consente esclusivamente inserimenti in scale adeguate all'esistente, con particolare attenzione all'uso di materiali edili e tinteggiature confacenti ai luoghi. Eventuali sostituzioni edilizie, migliorative dell'ambiente attuale, dovranno essere previste in specifici progetti di sistemazione paesistica di dettaglio. Le proposte di colorazione di edifici devono essere tratte da cartelle colore in uso nelle amministrazioni comunali.

**Insedimenti – Percorrenze:** l'impianto urbanistico del comune di Limone, è caratterizzato da assi stradali e pedonali che seguono l'andamento delle sponde del lago, a differenza della maggior parte dei borghi lacuali caratterizzati e assi pedonali perpendicolari alla sponda e sistemazioni edilizie gradonate

degli insediamenti rivieraschi, da una parte; la concatenazione dei nuclei temporanei di mazza costa, dall'altra.

L'ammodernamento della rete stradale deve avvenire preferibilmente tramite l'adeguamento di quella esistente, ove compatibile con l'assetto storico e paesistico dei luoghi.

Deve essere compiuta una specifica individuazione dei percorsi esistenti al fine di prevedere la valorizzazione dei tracciati pedonali storici e dei loro elementi costitutivi anche mediante l'inserimento nei programmi di azione paesistica di cui all'art. 23 delle norme di attuazione del P.T.P.R. Le nuove eventuali aggiunte edilizie devono rispettare le caratteristiche dell'impianto urbanistico del sistema insediamenti-percorrenze.

**Vegetazione:** la relevantissima funzione termoregolatrice dei laghi esercita benefici influssi sulla vegetazione che si manifesta con scenari unici a queste latitudini. Coltivazioni tipiche di questo ambiente: gli agrumeti, i frutteti, i vigneti, gli uliveti, i castagneti.

Vanno previste la protezione e l'incentivazione delle coltivazioni tipiche, delle associazioni vegetali del bosco ceduo di versante e di tutte le sistemazioni agrarie terrazzate delle sponde.

Gli "Indirizzi" individuati dal P.P.R. per i "**Paesaggi della fascia prealpina**".

L'alta montagna prealpina rappresenta una delle non molte porzioni di territorio lombardo ad alto grado di naturalità, anche se la conformazione delle valli, più aperte verso la pianura, ne favorisce un'alta fruizione da parte delle popolazioni urbane. Per la loro esposizione le Prealpi contengono belvedere panoramici fra i più qualificati della Lombardia. Per la sua natura calcarea questo territorio presenta notevoli manifestazioni dovute all'azione erosiva delle acque. Si possono riconoscere anche alcuni fenomeni di glacialismo residuale e largamente diffusi sono quelli carsici.

Vanno tutelati i caratteri morfologici dei paesaggi ad elevato grado di naturalità, in particolare vanno salvaguardati gli importanti elementi di connotazione legati ai fenomeni glaciali, al carsismo e alle associazioni floristiche. La panoramicità della montagna prealpina verso i laghi e la pianura è un valore eccezionale che va rispettato e salvaguardato da un eccessivo affollamento di impianti e insediamenti.

Elementi geomorfologici, carsismo: manifestazioni dovute all'origine calcarea: marmitte glaciali, cascate, orridi e vie male, piramidi di terra, pinnacoli.

Fenomeno di glacialismo residuale: in particolare quelli che hanno formato altipiani o terrazzi, ma anche isolati massi erratici o "trovanti". Fenomeni carsici, largamente diffusi nelle prealpi: solchi carsici, campi solcati, vasche e canali, porti naturali, tasche, cellette di corrosione, lacche o cavità scoscese, doline, bocche soffianti, grotte, pozzi, gallerie, buchi, ecc.

Vanno promosse tutte le azioni atte a perseguire la conservazione e la valorizzazione delle specifiche emergenze e, ove necessario, prevedendo anche un ambito di tutela del territorio circostante atto a garantire la protezione dell'emergenza stessa.

Per ogni unità tipologica di paesaggio entro cui è inserito il territorio di Limone sul Garda, il P.P.R. detta gli "Indirizzi di tutela"; inoltre per quanto riguarda la normativa paesaggistica del Piano Paesaggistico Regionale, interessano il Comune di Limone sul Garda i seguenti articoli:

- art.16 "Efficacia della disciplina paesaggistica di livello regionale";
- art.16 bis "Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici";
- art. 17 "Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità";
- art. 19 "Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi";
- art. 26 "Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico"

### 3.4. LA REVISIONE DEL P.T.C.P. - 2014

Con deliberazione n. 2 del 13 gennaio 2014 il Consiglio Provinciale ha adottato il progetto di Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che è stato poi successivamente **approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 31 del 13 giugno 2014.**

Si segnala che il Comune di Limone sul Garda, nel periodo nel quale era prevista la presentazione di

contributi alla VAS della revisione del P.T.C.P., dopo aver visionato il Rapporto ambientale, la Sintesi non tecnica e gli elaborati della Proposta di Piano, ha presentato alla Provincia di Brescia, un contributo partecipativo (lettera 10978 prot. del 17 dicembre 2013) segnalando alcuni errori ed imprecisioni relative al territorio comunale e proponendo alcune modifiche alla perimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici e all'individuazione del Varco delle Rete ecologica.

In data 10 aprile 2014 (n. prot. 3360) è stata presentata formale osservazione al progetto di Revisione del P.T.C.P. riconfermando la segnalazione degli errori e richiedendo sostanziali modificazioni agli elaborati di piano, in materia di individuazione degli Ambiti Agricoli Strategici, modalità di determinazione del consumo di suolo, organizzazione della R.E.P. ed individuazione dei varchi, disposizioni in materia di attività turistico-ricettive, oltre ad altre considerazioni integrative.

I nuovi documenti, rispetto al P.T.C.P. vigente, approfondiscono i temi di prescrivibilità della L.R. 12/2005, recependo le indicazioni contenute nel P.T.R., nel P.P.R. e nei piani e programmi regionali e ribadiscono il ruolo di coordinamento della Provincia.

Il Documento di Piano del P.T.C.P. in particolare definisce, di concerto con i comuni interessati, gli ambiti agricoli strategici, aggiorna la disciplina delle salvaguardie infrastrutturali, recepisce dal P.T.R. i paesaggi dei laghi insubrici, le tutele paesaggistiche, gli ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio.

Tra gli elaborati costituenti la revisione del P.T.C.P. pubblicati sul sito della Regione Lombardia, si nota la presenza di alcuni **“elaborati ricognitivi”** costituiti da tavole rappresentanti tutto il territorio provinciale. In particolare, per quanto riguarda il territorio di Limone sul Garda si segnala quanto segue:

- nella Tavola 6 *“Ricognizione del sistema di collettamento e depurazione”* è rappresentato tutto il sistema delle condutture di acque nere presenti nel territorio e il tracciato del collettore fognario. In riferimento a quest'ultimo, si segnala che il tracciato indicato rappresenta solo quello a servizio del comune di Tremosine che, scendendo dal versante della montagna, entra nel territorio limonese e si innesta sul collettore a servizio del comune di Limone; tale collettore non indicato in tavola, partendo dal centro storico, segue la costa lacustre e risale sulla SP 45 bis Gardesana Occidentale in corrispondenza del Torrente Pura, per poi entrare in Tremosine seguendo il tracciato stradale (vedi tavole piano dei servizi vigente).

- la Tavola 7 *“Ricognizione del sistema di approvvigionamento idrico”* contiene la rappresentazione del sistema dell'acquedotto che serve l'area urbanizzata, inoltre indica la posizione di pozzi, sorgenti e prese.

- nella Tavola 8 *“Ricognizione degli ambiti produttivi sovracomunali e delle polarità”* Limone non rientra in nessun ambito produttivo, non intercetta “strade mercato” e non è interessato da “sistemi produttivi” o di “polarità funzionali”.

- nella Tavola 9 *“Caratterizzazione agronomica degli ambiti agricoli”* il territorio di Limone è caratterizzato dalla presenza di “boschi”, di “aree agricole prioritarie in zone fronte lago: oliveti” concentrate prevalentemente nella parte meridionale del territorio comunale. In riferimento agli “Ambiti ad elevata naturalità”, individuati dal Piano del Paesaggio regionale (art. 17), si fa presente che il PTCP li individuava negli elaborati adottati a gennaio, mentre negli elaborati approvati e pubblicati, tale individuazione non trova riscontro.

- nella Tavola 10 – Sezione C *“Caratterizzazione paesaggistica degli ambiti agricoli”* il territorio comunale è composto da “Sistemi naturali e terrestri: Ecosistemi boschivo-forestali (elaborazione provinciale da PIF e DUSAF2009), Ecosistemi ad alta valenza naturalistica non boschivo-forestali (fonte DUSAF2009)” e “ambiti agricoli montani localizzati su versante, crinale e altopiano”.

- nella Tavola 11 *“Ricognizione degli allevamenti, caseifici e macelli”* a Limone sono presenti due allevamenti di equini.

- nella Tavola 12 *“Infrastrutture viarie”* viene evidenziata la S.P. 45 bis “Gardesana Occidentale” e la rete locale principale esistente che vi si immette, in particolare la Sp115 che proviene da Tremosine.

- nella Tavola 13 *“Itinerari ciclopeditoni sovracomunali”* è rappresentato l'itinerario esistente “Ciclopista del Garda” ed un itinerario in previsione in proseguimento di quello esistente verso il comune di Riva del Garda “Ciclopista del Garda - pista ciclabile da Capo Reamol fino al Confine Trentino”.

Per quanto riguarda le tavole costituenti il **Documento di Piano** del P.T.C.P., per il comune di Limone

sul Garda si puo' notare che:

- nella Tavola 1.1 "*Struttura e mobilità 50.000, sezione C*" viene riportato il sistema insediativo comunale costituito nello specifico da: "Nuclei di antica formazione", "Ambiti a prevalente destinazione residenziale", "Insediamenti per servizi comunali e sovracomunali" e da "Insediamenti turistici-ricettivi"; viene rappresentata inoltre la "Viabilità secondaria" costituita dalla S.P.45 bis, e la "Linea suburbana S-Link" con relative sei fermate, l'itinerario ciclopedonale, il porto e le linee di navigazione. Per quanto riguarda il "sistema insediativo" indicato si segnala che: l'unico "nucleo di antica formazione" è il centro storico localizzato a nord del porto, gli altri nuclei indicati in tavola sono limonaie, che sono storiche ma che non sono le uniche, nel territorio ve ne sono presenti in tutto 12: 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).

- nella Tavola 1.2 "*Struttura e mobilità, in scala 25.000, sezione N*" viene riportato il sistema insediativo comunale costituito nello specifico da: "Nuclei di antica formazione", "Ambiti ad elevata destinazione residenziale", "Insediamenti per servizi comunali e sovracomunali" e da "Insediamenti turistici-ricettivi"; viene rappresentata la "Viabilità secondaria" costituita dalla S.P.45 bis, dalle "Linee locali" su gomma e dalla "Linea suburbana S-Link" con relative sei fermate; viene evidenziato un itinerario ciclo-pedonale di livello sovralocale, oltre che alla principale "Rete della viabilità locale", al "Porto" e alle relative "Linee di navigazione". Nella Tavola 1.2 sono evidenziati con maggior definizione gli "Ambiti a prevalente destinazione residenziale, previsti" e le linee locali con le relative fermate.

- nella Tavola 2.1 "*Unità di paesaggio*" Limone risulta composto da due unità di paesaggio: "Alto Garda bresciano" e "Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda", nella medesima tavola sono inoltre presenti rappresentazioni delle "Unità Tipologiche di Paesaggio del Piano Paesaggistico Regionale PPR" (Paesaggi della montagna e delle dorsali, paesaggi dei laghi insubrici); l'uso del suolo dal duaf 2009 della Regione Lombardia, la "litologia prevalente" (prevalenza di calcari al confine con il Trentino, aree con prevalenza di dolomite nella maggior parte del territorio comunale, ghiaie blocchi e limi nel primo entroterra con modeste superfici caratterizzate da granofiri) ed infine lo "schema morfologico del territorio provinciale" che inquadra il territorio di Limone entro le aree caratterizzate da discontinuità morfologiche.

- nella Tavola 2.2 "*Ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio, sezione N*" nell'ambito di Limone sul Garda sono presenti nel "Sistema delle aree di rilevanza ambientale" i "boschi, macchie e frange boscate", ristretti "pascoli e prati permanenti/alpeggi", limitati "Accumuli detritici e affioramenti litoidi" e "Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti", la rimanente parte del territorio è composta da "Nuclei di antica formazione", "Aree produttive realizzate" e "altre aree edificate" e le "Aree impegnate da PGT vigente", inoltre sono rappresentate le fasce dei 150 m dei "Corsi idrici principali" torrente Pura e torrente San Giovanni, due "siti di valore archeologico" uno "vincolato con decreto" (l'area limitrofa alla Pieve di S.Pietro in Oliveto) ed uno "non vincolato" (Chiesa parrocchiale S.Benedetto), viene individuato un "Parco" incluso nel tessuto consolidato, i "tracciati guida paesaggistici, sentieri" e le "vie navigabili". Per quanto riguarda i "parchi" indicati, si fa presente che quello segnalato a sud del centro storico è un terreno incolto privato, impegnato dal PGT vigente con "destinazione residenziale". In riferimento ai "siti archeologici" indicati nella cartografia provinciale, per una completezza delle informazioni contenute nella tavola, si ricorda che nel territorio comunale sono presenti anche alcuni ritrovamenti di "strutture belliche del conflitto mondiale 15-18", segnalate nelle tavole dei vincoli paesaggistici del Piano del Paesaggio vigente.

- nella Tavola 2.3 "*Fenomeni di degrado del paesaggio*" che rappresenta l'intera provincia, Limone è caratterizzato dalla presenza di "Aree di rischio di degrado in essere" composte da "Urbanizzazione diffusa", "Rischio di abbandono del governo del bosco" e "Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna".

- nella Tavola 2.4 "*Fenomeni di degrado del paesaggio, sezione C*" sono stati individuati "Degradi determinati da rischio idrogeologico e sismico" nella fattispecie "Deformazioni gravitative profonde di

versante" prevalentemente nell'entroterra, "Insedimenti insistenti su aree a rischio idrogeologico (fasce PAI, aree allagabili, aree alluvionali, aree franose e conoidi di deiezione)" nella fascia urbanizzata ai piedi dei rilievi e verso il lago, inoltre in area montana sono presenti numerose "superfici agricole non correttamente utilizzate o coltivate"; lungo il corso del torrente Pura ed il torrente San Giovanni e sui immissari, sono presenti "opere di difesa/regimazione idraulica".

- nella Tavola 2.5 "*Paesaggi dei laghi insubrici, sezione Idro – Garda nord*", sono state individuate le "aree insediate", i "centri storici", "ambiti urbanizzati qualificati dal verde", gli "ambiti urbani densi", le "strutture ricettive", i "paesaggi dell'Alto Garda".

- nella Tavola 2.6 "*Rete verde paesaggistica*" rappresentativa di tutto il territorio provinciale, Limone ricade negli "Ambiti della Rete Ecologica Provinciale" tra le "Aree ad elevato valore naturalistico" per la quale il PTCP individua come azione quanto contenuto al "Cfr. Tav.4 Rete ecologica e Articoli delle NTA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale", inoltre tutto il territorio comunale rientra negli "Elementi di primo livello della RER, inclusi i Siti di Rete Natura 2000", sono poi rappresentati i "sentieri" ed i "percorsi ciclabili e tre "elementi di rilevanza dei paesaggi culturali" (la chiesa parrocchiale di S.Benedetto, la Pieve di S.Pietro e la trincea con bunker della prima guerra mondiale) per i quali il PTCP individua come azione quanto contenuto al "Cfr. Tavola 2.2 – Tutela e valorizzazione".

- nella Tavola 2.7 "*Ricognizione delle tutele paesaggistiche, sezione C*" Limone è ricompreso entro il Parco regionale Alto Garda bresciano, sul territorio comunale vengono individuati "Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004)" quali un "Beni di interesse storico-architettonico, art. 10" e due "beni di interesse archeologico, art. 10 e 16", "bellezze d'insieme comma 1, let. c e d", "foreste e boschi, comma g", "territori contermini ai laghi, comma 1, let. b", " Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde, comma 1, let. c", inoltre sono presenti "Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR,art.19)", "Laghi (PPR,ART.19)" e "Centri e nuclei storici (PPR,art.25)".

In riferimento agli "Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale", si fa presente che nel territorio limonese non sono stati individuati gli "Ambiti ad elevata naturalità" derivanti dal Piano Paesistico Regionale (art. 17), invece presenti nella cartografia adottata a gennaio. Per quanto riguarda i "beni di interesse storico-architettonico art 10", sia di proprietà pubblica che di proprietà privata, si fa presente che all'interno del Piano del Paesaggio vigente sono individuati in modo puntuale tutti i beni presenti sul territorio e che l'individuazione degli stessi è stata verificata con gli uffici comunali competenti, oltre che attraverso sopralluoghi. Per quanto riguarda "i beni e le zone di interesse archeologico", la cartografia provinciale risulta carente in quanto non individua le seguenti strutture belliche risalenti al primo Conflitto Mondiale 1915-1918, sparse nel territorio: Tratto di strada tra Passo Bestana e baita Segala; Tratto di strada tra Passo Guil e cima Mughera; Zona fortificata di Reamol; Resti postazione d'artiglieria.

Infine per quanto riguarda i "territori contermini ai laghi" e le "sponde dei fiumi", il piano del paesaggio comunale prevede l'esclusione delle 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.

- nella Tavola 3.1 "*Ambiente e rischi 50.000, sezione c*" parte del territorio comunale della costa e dell'entro terra nord-orientali ricade in "Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98, frane: Zona 2", il torrente San Giovanni viene classificato tra i "Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km" ed alcuni suoi immissari in area montana vengono classificati "Dissesto lineare, area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)", a valle del torrente e proseguendo verso sud sono presenti "Aree di cui all'art.9 NTA P.A.I., aree di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)" così come nella parte est in località Capo Reamol, lungo il torrente S.Giovanni sono individuate tre "sorgenti" classificate come "aree vulnerabili" e in area montana sono inoltre presenti "Dissesti di dimensioni non cartografabili, area di frana attiva non perimetrata (Fa)".

- nella Tavola 3.2 *"Inventario dei dissesti 50.000, sezione C"* sono individuate tutte le "Aree franose, non determinate" localizzate nell'entroterra e in parte sulla costa nelle aree non urbanizzate, le "conoidi" presenti lungo la costa anche in corrispondenza del centro abitato, sono altresì individuate le "frane lineari, colamento 'rapido' Attivo/riattivato/sospeso" localizzate prevalentemente in corrispondenza dei corsi d'acqua e "frane lineari con colamento 'rapido' Quiescente generico" lungo i versanti e sono individuati molteplici "Punti identificativi dei fenomeni franosi".

- nella Tavola 3.3 *"Pressioni e sensibilità ambientali, sezione N"* il territorio di Limone ricade nel Parco regionale Alto Garda bresciano, è interessato da "dissesti poligonali, frane zona 1 e zona 2" in corrispondenza delle conoidi precedentemente descritte; "Aree a rischio idrogeologico molto elevato, FRANE: Zona 1, Zona 2" nella parte est; è presente un "impianto di trattamento rifiuti, con autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi"; "sistemi di collettamento, Prese superficiali (comuni gestiti)", tre "Pozzi (comuni gestiti)" ed "elementi di sensibilità ambientale costituite da due "sorgenti" lungo il torrente San Giovanni; lungo la S.P.45 bis classificata come "barriera infrastrutturale" è stata individuata una "Fasce di ambientazione delle infrastrutture".

Si sottolinea che "impianto di trattamento rifiuti, con autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi", individuato nella parte sud del territorio comunale è nella realtà una "piattaforma ecologica per la raccolta differenziata"; infine si precisa che la "presa superficiale" individuata a nord del centro abitato è un serbatoio.

- nella Tavola 4 *"Rete ecologica provinciale, sezione C"* tutto il territorio comunale è classificato nelle "Aree ad elevato valore naturalistico" e rientrante all'interno del "Parco dell'Alto Garda Bresciano"; per la maggior parte, escluso il tessuto consolidato, il territorio è classificato quale "Elemento di primo livello della RER"; viene rappresentata la S.P.45 bis "viabilità secondaria", lungo la quale, tra l'albergo denominato Villa Romantica e l'albergo Astor, viene individuato un "varco"; sono inoltre rappresentati il torrente San Giovanni ed un "corridoio locale" a sud del territorio tra l'hotel Mercedes e l'hotel Leonardo.

- nella Tavola 5.1 *"Ambiti attività agricola strategica, ambiti agricoli C"* sono rappresentati i "Boschi (DUSAF e PIF)" e le "aree sterili" che caratterizzano l'entroterra e l'area montana; in corrispondenza del tessuto urbanizzato, lungo via Luigi Einaudi nei pressi del torrente Pura, dietro l'albergo Locanda Augusta, lungo via Milanese e lungo la S.P. 45 bis nei pressi della limonaia Segala Caterina, sono stati identificati limitati "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)"; in aggiunta alle informazioni presenti, nella Tavola 5.2 *"Ambiti attività agricola strategica, sezione N"*, lungo il confine comunale ovest, è stato individuato il limite della ZPS "Alto Garda" (IT2070402).

Per quanto riguarda gli **elaborati testuali** costituenti la revisione del P.T.C.P. si può notare che:

Nella "Relazione illustrativa" Limone rientra nell'Unità di paesaggio "16. Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda".

- nell'allegato "a I analisi del consumo di suolo" al riguardo del *"Sistema Urbano Sovracomunale (SUS) Garda Bresciano"*, nel quale è inserito il comune di Limone sul Garda, vengono rappresentate sotto forma di grafico sia la situazione della pianificazione locale sia i vari rapporti con il fabbisogno endogeno/esogeno. Tutti i grafici sono realizzati senza indicazione di quantità o di percentuali perciò, a solo scopo di precisazione, si riportano alcuni dati relativi al consumo di suolo esogeno ed endogeno relativi al PGT approvato:

- Suolo urbanizzato (2010) = 936.745 mq

- Ambiti di trasformazione = 38.278 mq (tutti a destinazione residenziale)

di cui per 34.364 mq è previsto il cambio di destinazione urbanistica dall'uso agricolo.

- Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione non interessati da permessi di costruire al 31/12/2010 = 1.372 mq.

- Lotti di completamento non interessati da permessi di costruire al 31/12/2010 = 17.514 mq

- Lotti di completamento con previsione di cambio di destinazione urbanistica dall'uso agricolo = 916 mq

- nell'allegato "a II Analisi del sistema commerciale", Limone è descritto come parte del "Sistema del Garda" assieme a Gardone Riviera, Toscolano, Gargnano, Tignale e Tremosine accumulati dalla

presenza diffusa di esercizi di vicinato probabilmente legata alle caratteristiche specificatamente turistiche dei luoghi.

- nell'allegato "a III analisi sistemi produttivi provinciali", vengono riportate, per ogni comune della provincia, cartografie rappresentative del numero di imprese suddivise in agricoltura, silvicoltura, pesca, attività di estrazione di minerali da cave e miniere, attività manifatturiere, di fornitura di energia elettrica, gas vapore e aria condizionata, fornitura di acqua: reti fognarie, attività di gestione, costruzioni, commercio all'ingrosso e al dettaglio, trasporto e magazzinaggio e relativo numero addetti.

Per quanto riguarda gli allegati alle "Norme":

- allegato "b I Disciplina per la tutela e la valorizzazione di ambiti, sistemi ed elementi del paesaggio della provincia di Brescia", vengono descritte tutte le caratteristiche e le criticità degli elementi di rilevanza paesaggistica e ne vengono individuati gli indirizzi di tutela ai quali fare riferimento;

- allegato "b II Repertorio dei beni storico culturali della provincia di Brescia", si ricorda l'elenco con l'individuazione corretta dei nomi e dei vincoli per ogni bene vincolato presente nel territorio comunale come già indicato per la tavola n 2.7;

- allegato "b III Ambiti produttivi sovracomunali", contiene gli estratti relativi ai diversi ambiti produttivi (non presenti a Limone);

- allegato "b IV Varchi insediativi di supporto alla rete ecologica", il varco presente nel comune di Limone è il n.68 ed è localizzato a nord del centro abitato, tra la località S.Rocco e la località Sopino, a sud dell'Hotel "le Limonaie";

- allegato "b V buone pratiche e indirizzi per la riqualificazione paesistico ambientale" contiene esempi di sistemazione del reticolo idrico, schemi per la posa delle alberature e riqualificazione del verde ecc ecc. (vedi ALLEGATO D – Estratti Revisione Piano Territoriale di coordinamento Provinciale – 2014).

### 3.5. PIANO DI COORDINAMENTO PARCO ALTO GARDA BRESCIANO

Il Parco Alto Garda Bresciano è stato istituito nel 1989 con Legge regionale n. 58 ed è gestito dalla Comunità Montana; il territorio del Parco coincide con l'intero territorio della stessa.

Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (P.T.C.), **approvato con D.G.R. 1/08/2003 n° 7/13939**, promuove la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesistico; promuove e indirizza i processi di trasformazione territoriale e di sviluppo economico, sociale e culturale del Parco – coerentemente alla programmazione regionale e provinciale – secondo il concetto della sostenibilità rispetto ai caratteri ecologici e ambientali, paesistici e di salvaguardia dell'identità delle popolazioni locali in quanto valori da difendere, conservare e rafforzare.

La tavola A.1.1. "*Quadro strutturale: il Sistema ambientale*", fornisce gli indirizzi e le prescrizioni per gli elementi portanti della rete ecologica, che forma la struttura del sistema ambientale del Parco; in particolare all'interno del comune di Limone si rileva la presenza di "*Emergenze del sistema ambientale primario*", nella parte nord del territorio, mentre la restante parte del territorio comunale è caratterizzata da ambiti di potenzialità ecologica diffusa; nella parte sud del comune si rileva inoltre la presenza di "*Emergenze floristico – vegetale*".

La tavola A.1.2 "*Quadro strutturale: Il sistema paesistico*", fornisce le categorie interpretative attraverso le quali assumono significato i caratteri fondamentali del paesaggio del Parco; nello specifico, nel territorio di Limone, per quanto riguarda gli "*Ambiti paesistici*", si rileva la presenza degli "*ambiti del Bosco gardesano*" e gli "*ambiti della riviera*". Tra gli "*Elementi geomorfologici*" si evidenzia la presenza di "*conoidi di deiezione*"; mentre per quanto riguarda gli "*Elementi antropici*" si rileva la presenza di "*Ambiti di rispetto paesistico*", rappresentati dalle zone costiere panoramiche da cui si gode un'ampia visuale e caratterizzate dalla presenza delle limonaie, facilmente riconoscibili anche dal lago, e da due aree, a sud del territorio, particolarmente visibili dal lago in considerazione dei loro peculiari caratteri fisico-morfologici. Sono inoltre individuati i "*punti e i percorsi panoramici*" dai quali si possono godere ampie viste panoramiche, che permettono di cogliere i caratteri distintivi del paesaggio del Parco. La tavola A.1.

3. "*Quadro strutturale. Il sistema viabilistico*", fornisce indicazioni sulla viabilità: statale SS.45 bis Salò - Riva, provinciale SP 115 per Tremosine, e le principali strade comunali. Viene evidenziato inoltre il

sistema dei sentieri primari e delle linee di navigazione.  
(vedi ALLEGATO E: Estratti dal PTC del Parco Alto Garda Bresciano)

### 3.6. PIANO URBANISTICO PROVINCIALE, PROVINCIA TRENTO (P.U.P.)

Il comune di Limone s/G confina a nord con il comune di Molina di Ledro e Riva del Garda in provincia di Trento, sono state quindi prese in considerazione le tavole del **Piano Urbanistico Provinciale** ( di seguito P.U.P n.d.r.) di tale provincia; tale Piano è stato **approvato con Legge provinciale 27 maggio 2008,n.5** ed è oggetto di aggiornamenti progressivi, reperibili sul sito provinciale trentino.

Allegati alla presente relazione, vengono riportati gli estratti della cartografia approvata, anche tenendo conto delle indicazioni fornite dalla stessa "Provincia Autonoma di Trento" durante la procedura di VAS (con parere del 12/05/2017, prot.n. 4732):

- L' *Inquadramento strutturale* individua la presenza della SP 45 bis "Gardesana occidentale", quale elemento del "Sistema infrastrutturale" e di connessione fra i due territori.
- La *Carta del paesaggio* individua a confine con Limone s/G i "sistemi di paesaggio di interesse fluviale" che riguardano l'insieme delle risorse idriche, individuati nei territori della costa lacustre; e i "sistemi di paesaggio di interesse forestale" per quanto riguarda il territorio non urbanizzato.
- La *Carta delle tutele paesistiche*: nelle "Aree di tutela ambientale", individuate a confine con il territorio limonese non viene individuato nessun "Beni ambientali" o "Bene culturale" specifico.
- La *Carta delle reti ecologiche ambientali*: per quanto riguarda il territorio a confine con Limone sono individuate nella tavola "le aree di protezione delle risorse idriche" costituite dalle aree di rispetto del lago; e le "aree a elevata integrità" costituite dalla sponda rocciosa verso il lago.
- La *Carta del sistema insediativo e reti infrastrutturali*: individua, quale elemento facente parte della "Rete della mobilità", la SP 45 bis.
- La *Carta delle Aree agricole e aree agricole di pregio* non individua alcun elemento di tale tipo nei territori al confine con Limone s/g.
- La *Carta delle Unità del paesaggio percettivo* individua, nella porzione di territorio a lago, al confine con Limone s/G l'unità lacustre aperta.
- La *Carta di sintesi geologica* individua l'area al confine con Limone (come lo stesso), come facente parte delle "Unità carbonatiche mesozoiche".
- La *Carta delle risorse idriche* individua all'interno del territorio di Riva del Garda, al confine con Limone, alcune sorgenti le cui "zone di protezione idrogeologica" ricadono all'interno del territorio montano limonese (di tali zone si è tenuto conto nell'aggiornamento della tavola dei vincoli amministrativi).  
(vedi ALLEGATO F – Estratti del PUP Provincia di Trento)

## 4. LA RETE ECOLOGICA

### 4.1. LA RETE ECOLOGICA REGIONALE – R.E.R.

La Regione Lombardia ha istituito la Rete Ecologica Regionale (Rer) riconosciuta dal Piano Territoriale Regionale del gennaio 2010 come infrastruttura prioritaria e strumento di indirizzo per la pianificazione regionale e locale. La Rer lombarda si basa sul concetto di polifunzionalità, con ciò rappresentando il prioritario strumento regionale per la difesa della biodiversità e al contempo per la fornitura di servizi eco sistemici, in coerenza con gli obiettivi espressi dalla Strategia europea per la biodiversità.

La Rer si compone di elementi raggruppabili in due livelli:

**Elementi primari** : Gangli primari; Corridoi primari (e Corridoi primari fluviali antropizzati); Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità; Altri elementi di primo livello; Varchi.

**Elementi di secondo livello**: Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie; Altre aree di secondo livello.

Il comune di Limone sul Garda ricade sia nelle *“Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese”*, costituita dalla porzione di territorio comunale occupata dalle acque del lago di Garda, sia nella *“Rete Ecologica Regionale nelle Alpi e Prealpi lombarde”* per il territorio non lacustre.

#### LA RER NEL TERRITORIO DI LIMONE S/G

L'area del Parco dell'Alto Garda Bresciano, di cui fa parte il Comune di Limone sul Garda, è caratterizzata da un elevatissimo grado biodiversità, con aree di valore naturalistico unico per le emergenze naturalistiche presenti, sia in campo faunistico che floristico e vegetazionale (maggiori dettagli sono disponibili nello Studio di Valutazione d'Incidenza del Piano di Governo del Territorio di Limone sul Garda).

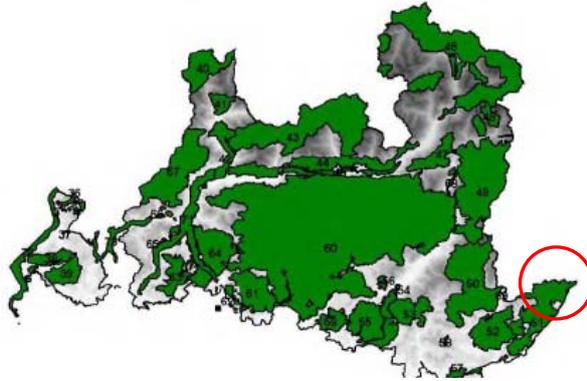
Nella definizione della Rete Ecologica Regionale l'Alto Garda, e pertanto il territorio del Comune di Limone sul Garda, è stato inserito tra le *Aree prioritarie per la biodiversità con il codice 51*. Il settore dell'Alto Garda, insieme a quello del Lago di Garda (cod. 20), ricomprende i settori della Rer contraddistinti con il codice settore 169, 170, 171, 189. Il quadro sinottico della Rete ecologica nella programmazione regionale e provinciale per il territorio di Limone sul Garda è così sintetizzato nella seguente tabella:

RETE ECOLOGICA REGIONALE		
Settore	Cod. 170 - 189	Alto Garda
Elementi di I livello	a) compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità b) Parco Alto Garda Bresciano (settori non compresi nelle Aree prioritarie)	Cod. 51 Alto Garda Bresciano Cod. 20 Lago di Garda
Elementi di II livello	Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie	FV70 Alto Garda Bresciano IN61 Alto Garda Bresciano UC68 Alto Garda Bresciano MA 34546 Prealpi Bresciane CP58 Alto Garda

### Elementi di primo livello

Per il territorio comunale di Limone sul Garda sono individuate due Aree prioritarie, ossia:

- Area Prioritaria 51 "Alto Garda Bresciano" nell'ambito della zona di studio Alpi e Prealpi lombarde.

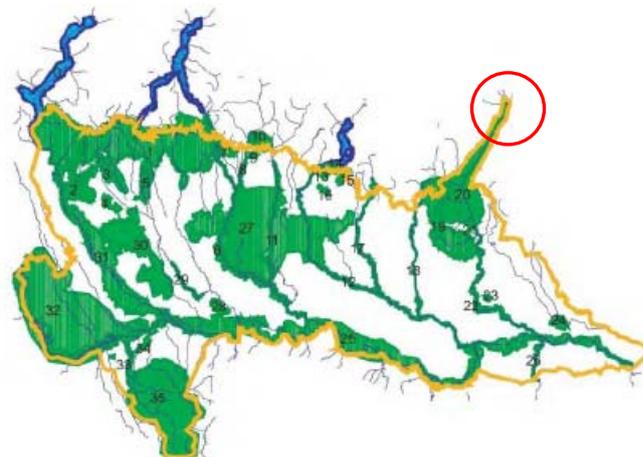


Quest'Area prioritaria è stata segnalata per l'elevata ricchezza di specie/habitat focali di tutte le classi di fauna e della flora considerate nello studio, per la presenza di endemismi e per la ricchezza di avifauna presente nella direttiva uccelli. L'Area Prioritaria è compresa nel Parco Regionale dell'Alto Garda Bresciano, a cui appartiene il Comune di Limone sul Garda, nel cui territorio sono stati individuati numerosi siti Natura 2000, tra cui di particolare interesse, essendo limitrofa ai confini di Limone di Garda, la Zps "Alto Garda" (IT2070402).

La Rete ecologica comunale costituisce pertanto un importante elemento funzionale per le aree protette e per la salvaguardia dei Siti Natura 2000. Il territorio di Limone sul Garda è infatti in prossimità di Siti di Importanza Comunitaria (Sic) e di Zone di Protezione Speciale (Zps) anche se non è direttamente interessato dalla presenza sul proprio territorio di Siti Natura 2000.

Sul quadro complessivo degli Istituti di Protezione e della Rete Natura 2000 del territorio comunale di Limone sul Garda e dei Comuni contermini è stato svolto lo Studio di Valutazione d'Incidenza del P.G.T., di cui si parlerà in seguito.

- Area Prioritaria 20 "Lago di Garda" nell'ambito della zona di studio Pianura Padana lombarda e Oltrepò Pavese.



I settori della Rer richiamati comprendono un ampio tratto di Lago di Garda, Area prioritaria per la biodiversità, importante soprattutto per l'ittiofauna, per l'avifauna acquatica e per il ruolo fondamentale che riveste per l'equilibrio ecologico del territorio circostante, per la sua influenza sul clima locale, per la capacità naturale di autodepurazione e il sostentamento di comunità animali e vegetali ampie e diversificate.

#### **Elementi di secondo livello**

La Rete Ecologica Regionale non individua graficamente gli elementi della rete ecologica di secondo livello, ma le riporta in legenda poiché sono ricomprese negli elementi di tutela del sistema primario; queste rappresentano aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie.

#### **Le indicazioni per l'attuazione della Rete ecologica regionale su scala locale**

L'attuazione della Rete ecologica regionale vede un articolato quadro normativo:

- Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) approvato con deliberazione di Giunta regionale del 16 gennaio 2008, n. 6447, e adottato con deliberazione di Consiglio regionale del 30 luglio 2009, n. 874, in cui la Rete Ecologica Regionale è identificata quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale;
- Deliberazione di Giunta regionale del 30 dicembre 2009 – n. 8/10962 "Rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi";
- Documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali", approvato con deliberazione di Giunta regionale del 26 novembre 2008, n. 8515.

Le indicazioni individuate per l'Alto Garda individuano alcune priorità tra cui la realizzazione di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività (varchi):

- verso O con la Val Sabbia;
- verso N con la Val di Ledro e il Trentino;
- verso SO con il Pedemonte Bresciano;
- lungo i versanti vallivi;
- tra i versanti vallivi.

Il reticolo idrografico dei torrenti deve inoltre essere considerato come elemento fondamentale al mantenimento della connettività ecologica. Tenuto conto della presenza sul territorio dei Torrenti Pura, San Giovanni, Reame Sotto e Reame Sopra, il Comune di Limone sul Garda si è dotato di strumenti pianificatori e conoscitivi.

#### **4.2 LA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE – R.E.P.**

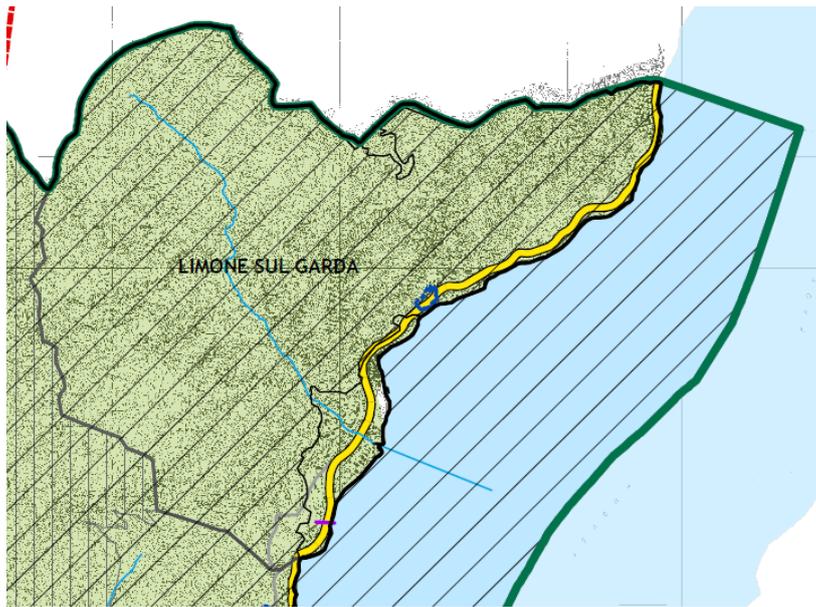
La Rete ecologica provinciale definisce alcuni ambiti funzionali legati alle specificità del territorio della Provincia di Brescia e alle peculiari funzioni in termini ecologici. Per ogni ambito sono definiti obiettivi e prescrizioni a carattere provinciale e comunale. Inoltre sono stati individuati alcuni elementi:

- elementi estesi
- ecosistemi lacustri
- principali barriere insediative
- principali barriere infrastrutturali
- punti di conflitto

Lo studio della Rete Ecologica della Provincia di Brescia incluso nella Revisione del P.T.C.P. (2014), individua per il comune di Limone sul Garda i seguenti elementi riportati nella tavola:

- "Aree ad elevato valore naturalistico",
- "Elementi di primo livello della RER",
- "Varco",
- "Corridoio locale".

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE		
Elementi estesi	BS3	Ambiti di specificità biogeografica
Ecosistemi lacustri	BS4	Lago di Garda
Elementi lineari di rete	BS26 Direttrice di collegamento esterno	Cod. 392 presente oltre i confini del Comune di Limone sul Garda in territorio di Tremosine
Principali barriere insediative	Id 110/111	Nuclei abitativi del Comune di Limone sul Garda
Principali barriere infrastrutturali	nessuna	
Punti di conflitto	nessuno	



Estratto Tavola 4: Rete Ecologica Provinciale, Revisione PTCP 2014

**Legenda**

- Corridoi ecologici primari a bassa/media antropizzazione in ambito pianiziale
- Corridoi ecologici primari altamente antropizzati in ambito montano
- Corridoi ecologici secondari
- Corridoi locali
- Varchi RER
- deframmentare
- entrambi
- varco da tenere
- Varchi REP
- Delimitazione varco
- Direttrice di permeabilità del varco
- Fronti problematici all'interno dei corridoi ecologici
- Principali punti di conflitto della rete con le infrastrutture prioritarie
- Aree problematiche all'interno dei corridoi ecologici
- Diretrici di collegamento esterno
- Principali ecosistemi lacustri
- Zone umide
- Aree ad elevato valore naturalistico
- Ambiti di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda
- Aree naturali di completamento
- Ambiti urbani e periurbani preferenziali per la ricostruzione ecologica diffusa
- Ambiti dei fontanili
- Aree per la ricostruzione polivalente dell'agroecosistema
- Rete Natura 2000
- Elementi di primo livello della RER
- Parchi regionali nazionali
- Reticolo idrico principale
- Viabilità locale
- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità principale (di progetto)
- Viabilità secondaria
- Viabilità da potenziare a secondaria
- Viabilità secondaria (di progetto)
- Metropolitana
- Metropolitana in progetto
- Linee ferroviarie metropolitane
- Linee ferroviarie di progetto
- AC/AV
- Ferrovia storica
- Confini comunali
- Confine provinciale

In riferimento all'individuazione del "Varco" nel territorio limonese si riporta quanto osservato dal Comune in data 10 aprile 2014:

*"Nell'allegato b IV "Repertorio dei varchi insediativi di supporto alla rete ecologica" nel territorio di Limone sul Garda è identificato il varco n. 79. Si evidenzia che l'obiettivo primario di tale elemento sembra sia quello di garantire la connettività ecologica tra due ambienti e pertanto la sua individuazione mediante una simbologia "chiusa" (poligono) contrasta con la natura stessa dell'elemento, che dovrebbe consentire una permeabilità attraverso il tessuto edificato o suscettibile di edificazione e non essere da questo in genere circoscritto.*

*Premesso che nella Relazione che accompagna il Piano non si fa menzione alcuna delle motivazioni che hanno condotto l'Amministrazione provinciale ad individuare tale varco, che presenta caratteristiche morfologiche illogiche rispetto al disposto dell'art 52 della "Normativa" del Piano stesso, **considerato che il sito, nella sua propaggine verso il lago è caratterizzato da una scoscesa parete rocciosa che non consente edificazione alcuna, si ritiene tale previsione pleonastica e se ne suggerisce la cancellazione.** In subordine si chiede che la suddetta previsione, seppur attraverso un'individuazione grafica, venga convertita in una norma di carattere prevalentemente prestazionale, finalizzata a garantire la migliore funzionalità ecologica del territorio e non a introdurre regole con carattere più di "vincolo" che di tutela ecologica (rif.: art. 52 della "Normativa")."*

Nella controdeduzione proposta dalla G.R. e approvata dal Consiglio Provinciale si legge quanto segue: *"Si inserisce nella rappresentazione dei varchi areali la direttrice di permeabilità indicata all'art. 52 comma 4 lett a) modificato a seguito di altra osservazione".* (vedi estratto seguente)



*Estratto Repertorio dei varchi insediativi di supporto alla rete ecologica*

#### 4.3. LA RETE ECOLOGICA COMUNALE - R.E.C.

La Rete ecologica comunale costituisce un importante elemento funzionale per le aree protette e per la salvaguardia dei Siti Natura 2000. Il territorio di Limone sul Garda è localizzato infatti in prossimità di Siti di Importanza Comunitaria (Sic) e di Zone di Protezione Speciale (Zps), anche se non è direttamente interessato dalla presenza sul proprio territorio di Siti Natura 2000.

Come previsto dalla normativa, il progetto di **Rete Ecologica Comunale (R.E.C.)**, redatta dal dott. Diego Balduzzi, recepito nel P.G.T. vigente, dunque anteriore alla "Revisione 2014" del PTCP, ha fatto proprie le indicazioni di livello regionale, di livello provinciale (del 2009) e del Piano territoriale di coordinamento del Parco Alto Garda Bresciano e le ha adattate alla scala comunale.

Considerate le peculiarità dell'ambiente dell'Alto Garda e delle specificità del territorio di Limone sul Garda, il progetto di R.E.C. vigente ha individuato alcuni indirizzi per il potenziamento della rete ecologica comunale, si possono infatti individuare quattro macrolinee che riguardano:

#### *1. Tutela e il mantenimento della coltivazione dell'olivo.*

La coltivazione dell'olivo, oltre all'indubbio valore paesaggistico, svolge l'importante funzione di assicurare il mantenimento del corridoio ecologico tra l'area lacuale del territorio e le aree montane. D'intesa con le forme associative dei produttori olivicoli presenti nel territorio (Cooperativa tra i possidenti di oliveti), vanno incentivate pratiche colturali a ridotto impatto ambientale. A questo proposito va incentivata e mantenuta la pratica dell'inerbimento degli oliveti e il mantenimento dei prati stabili polifiti termofili a margine degli stessi per consentire lo sviluppo delle pregevoli varietà floristiche della zona.

#### *2. Salvaguardia degli ambienti prativi e pascolivi*

L'abbandono colturale degli ambienti prativi, in particolar modo nella loro localizzazione più acclive e nei terrazzamenti, porta ad una rapida evoluzione verso cenosi miste in cui le specie forestali naturali tendono ad una progressiva diffusione. Un fenomeno questo di grande rilevanza in tutta l'area altogardesana. L'estensione delle aree incolte e l'abbandono dei pascoli magri ha accelerato i processi dinamici delle fasi di avanzamento del bosco con una successione biologica che vede via via la scomparsa delle specie erbaceo-camofitiche, sostituite prima dalle specie arbustive e quindi da quelle propriamente arboree.

Per il mantenimento delle residue aree prative, in particolare del pianoro di Dalco, andrebbero incentivate pratiche di ripristino dei prati, mediante il controllo della vegetazione arbustivo-arborea, a cui dovrebbero seguire regolari pratiche di sfalcio. Risulta invece difficilmente attuabile, seppur auspicabile, la ripresa del pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato a favore del mantenimento di ambienti prativi.

#### *3. Incentivazione delle pratiche silvocolturali naturalistiche*

Se la funzione produttiva silvocolturale appare oggi ridotta fortemente, resta immutata la forte attitudine protettiva ed ambientale-naturalistica che le superfici forestali esercitano nelle peculiari situazioni pedologiche ed orografiche del territorio limonese. Un territorio con delicati equilibri da mantenere per contrastare fenomeni di franamento e di erosione. La forte acclività dei versanti, insieme alla presenza di rupi e forre, necessitano di interventi di mantenimento della stabilità messa in tensione dai fenomeni atmosferici. Gli interventi di contrasto dell'erosione sono stati indirizzati soprattutto a partire dagli anni Trenta dello scorso secolo, alla realizzazione di boschi artificiali dislocati nelle zone maggiormente critiche di Limone sul Garda, con l'impiego di conifere a forte grado di rusticità e rapida crescita (pino nero e pino silvestre).

I versanti scoscesi della Valle del Singol costituiscono una delle principali aree (oltre 380 ettari) che ospitano tra le più ampie estensioni di vegetazione arbustiva e rupestre dell'Alto Garda.

Tra le pratiche da incentivare va ricordato il mantenimento della disetaneità del bosco e delle piante vetuste; la corretta gestione della necromassa forestale; tutela della complessità strutturale delle cenosi, conservazione delle specie rare e delle nicchie ecologiche, innesco e cura delle rinnovazioni.

#### *4. Tutela e salvaguardia degli ambienti lacustri e del reticolo idrografico*

La presenza dell'ecosistema lacustre benacense è un elemento determinante nella Rete Ecologica. Pertanto le previsioni di governo del territorio andranno orientati verso la conservazione e il miglioramento delle vegetazioni perilacuali residue, evitando interventi di compromissione dell'equilibrio ambientale di queste aree.

Analogamente a quanto previsto con l'istituzione della riserva comunale della Val Gola nel limitrofo comune trentino di Riva del Garda possono essere approfondite le valutazioni sulle emergenze naturalistiche dell'area lacuale finalizzati alla creazione luoghi di colonizzazione della vegetazione lacustre e palustre del lago, eventualmente protetti dalla presenza di natanti.

Uno degli obiettivi della Variante è l'**integrazione di tale Rete ecologica** in coerenza con le disposizioni della Rete Ecologica Provinciale, come integrata dalla "Revisione 2014 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia".

In data 31 agosto 2016, con determina n. 294, il Comune di Limone ha incaricato il dott. Diego Balduzzi per l'aggiornamento della REC vigente, di seguito si riporta un estratto della Relazione di detta Rete Ecologica e si rimanda per ogni ulteriore approfondimento allo studio condotto.

*"Il Piano di Governo del Territorio di Limone sul Garda è stato corredato dal documento "Rete ecologica comunale" per supportare le scelte pianificatorie con l'obiettivo di sviluppare la funzionalità ecologica del territorio.*

*Gli strumenti conoscitivi e il riferimento normativo per la pianificazione a livello comunale sono quelli riconducibili alla RER (Rete ecologica regionale) e alla REP (Rete ecologica provinciale). Per quest'ultima, nella fase di predisposizione del citato documento "Rete ecologica comunale" era allora disponibile, nelle more dell'adozione del PCTP della Provincia di Brescia, la documentazione preparatoria per la variante di adeguamento del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Brescia alla legge regionale n. 12/2005 - allegato III alle NTA - Gli indirizzi per la rete ecologica provinciale. L'adozione del Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Brescia rende ora disponibile un quadro normativo e conoscitivo cogente. Questo quadro tuttavia, almeno nel contesto del territorio di Limone sul Garda non vede significative modifiche rispetto alla documentazione precedentemente disponibile, sia dal punto di vista degli indirizzi pianificatori, sia nell'individuazione degli elementi della REP.*

*Nel contesto territoriale esaminato, la REP fa infatti proprie le indicazioni della pianificazione regionale in tema di elementi primari della rete ecologica regionale, ossia i principali ecosistemi lacustri (bacino del lago di Garda), nonché le aree di elevato valore naturalistico, tra le quali è ricompreso il variegato territorio dell'Alto Garda Bresciano.*

***Il principale elemento di novità** è costituito invece dall'individuazione nell'ambito del Comune di Limone sul Garda di **un Varco a rischio di occlusione** posto nella fascia perilacuale tra la valle del torrente Sè e la località Supino, nella parte settentrionale del territorio comunale. Le REP individua gli indirizzi pianificatori per questi varchi da preservare. Nel caso specifico **le indicazioni e gli interventi gestionali richiamano la necessità di garantire il mantenimento della permeabilità del varco riducendo le occlusioni derivanti dall'utilizzo delle recinzioni e delle siepi fitte. Inoltre lo stato di conservazione degli ambienti naturali o naturaliformi va preservato evitando interventi di alterazione degli habitat presenti nell'area.***

## RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

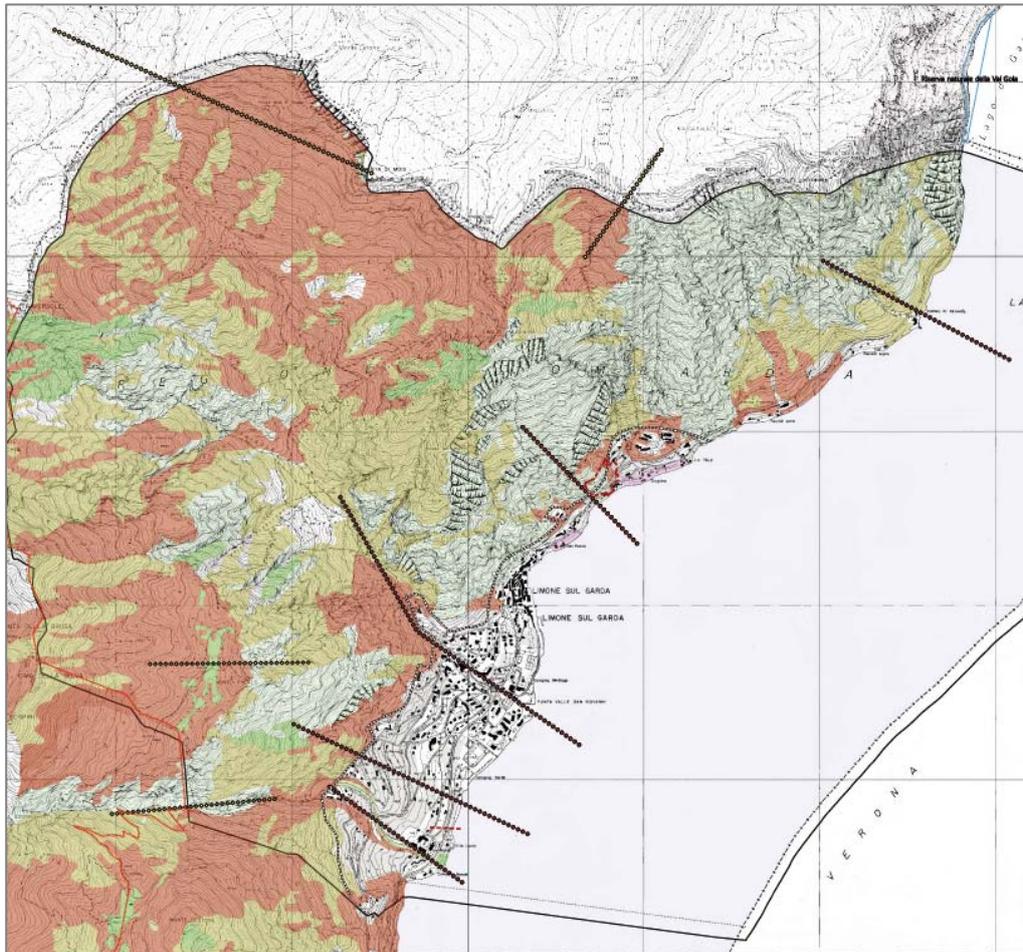
Elementi	Presenza nel territorio di Limone sul Garda
Principali ecosistemi lacustri	Fascia perilacuale e ambiti costieri
Aree di elevato valore naturalistico	Intero territorio comunale
Varchi a rischio di occlusione	Area tra la valle del torrente Sè e la località Supine, nella parte settentrionale del territorio comunale.

*Le previsioni della variante generale al PGT di Limone sul Garda che riguardano interventi puntali, in gran parte nel contesto del tessuto già urbanizzato, non modificano il quadro pianificatorio e gli strumenti normativi ad esso collegati".*

A seguito del Parere della "Provincia di Brescia, Settore della pianificazione territoriale" (prot. comunale n. 3752 del 13/04/2017): la "Relazione" della "Rete ecologica comunale" è stata, in sintesi, integrata nei capitoli relativi a:

- 3.2 *Attuazione della REC: aggiornamento indirizzi operativi*: sono state inserite indicazioni puntuali per il mantenimento e la riqualificazione della rete ecologica con indirizzi operativi (secondo le prescrizioni provinciali);
- 3.3 *Opportunità ed incentivi per interventi sulla REC*: è stata inserita la disamina delle opportunità di finanziamento di azioni per interventi sulla Rec (secondo le prescrizioni provinciali);
- 3.4 *Aggiornamento Carta della Rete Ecologica Comunale*: aggiornata la Tavola C – Carta della Rete ecologica comunale con le nuove indicazioni pianificatorie della Provincia di Brescia.

Si rimanda all'aggiornamento della "Rete Ecologica Comunale", allegato alla presente variante e redatto a cura del dott. Balduzzi per ogni ulteriore approfondimento.



Estratto tavola C – Rete ecologica comunale (ottobre 2017)

In seguito al recepimento del parere regionale, approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018, si è proceduto all'integrazione del documento "*Adeguamento della Rete Ecologica Comunale*" secondo quanto previsto dalle DGR n.10962/09 e n. 999/10; si è provveduto inoltre all'integrazione della REC, sia per quanto riguarda la cartografia che la normativa, come indicato dal comma 7 dell'art. 24 del PPR vigente.

In seguito al recepimento del parere provinciale n.362/2018 del 31 gennaio 2018, le delle Norme tecniche di attuazione del PDR sono state integrate al fine di favorire la permeabilità del Varco n.79; inoltre le

stesse NTA sono integrate al fine di recepire le disposizioni contenute negli elaborati della VIC del 2012 (PGT previgente).

Si rimanda all'aggiornamento della "Rete Ecologica Comunale", allegato alla presente variante e redatto a cura del dott. Balduzzi per ogni ulteriore approfondimento.

## 5. LA V.I.C DELLA VARIANTE

La fase di redazione del P.G.T vigente del Comune di Limone sul Garda era stata supportata dalla stesura, a cura del dott. agronomo Diego Balduzzi, della **Valutazione di incidenza** degli effetti della pianificazione urbanistica locale sui siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale o all'interno dei comuni limitrofi, per la quale venne espressa, con Parere dirigenziale del direttore del Settore Assetto territoriale, parchi e via (Limone s/G prot. n. 5339 UT, Cat. 6, Cl. 3 del 22 giugno 2012), "*assenza di effetti negativi sull'integrità dei Siti di Rete Natura 2000 sia in territorio bresciano, sia in territorio trentino...omissis...*"

Sottolineando che il comune di Limone sul Garda non è interessato direttamente dalla presenza di SIC e ZPS, la presente Variante al P.G.T. è stata comunque sottoposta a studio di incidenza, in quanto il territorio comunale è situato in un contesto territoriale più ampio, caratterizzato dalla presenza del Parco "Alto Garda Bresciano", all'interno del quale sono inserite aree protette in prossimità dei confini amministrativi di Limone sul Garda:

- la Riserva Naturale "Valle di Bondo"
- il SIC "Monte Cas-Cima di Corlor" (IT2070015)
- il SIC "Corno della Marogna" (IT2070022)
- la ZPS "Alto Garda" (IT2070402)

Inoltre, nei comuni contermini di Molina di Ledro e di Riva del Garda (Provincia autonoma di Trento) sono presenti le seguenti aree:

- la ZPS e ZSC "Crinale Pichea-Rocchetta" (IT3120093)
- la ZPS e ZSC "Bocca di Caset" (IT113120175)
- la ZSC "Monti Tremalzo e Tombea" (IT3120174)
- la ZSC e Riserva naturale provinciale "Monte Brione" (IT3120075)
- il SIC "Monti Tremalzo e Tombea" (IT3120127)

Infine, nel comune di Riva del Garda è stata istituita:

- la riserva locale "Val Gola".



*Territorio di Limone sul Garda e il contesto delle aree protette e dei siti di Rete Natura 2000*

Per ogni approfondimento sulla VIC del PGT vigente e su quella relativa alla presente VARIANTE, si rimanda ai rispettivi Studi di incidenza redatti a cura del dott. Diego Balduzzi.

Relativamente alla **Valutazione di incidenza degli effetti della presente Variante** sui siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale o all'interno dei comuni limitrofi, sono stati espressi i seguenti pareri:

- Provincia di Brescia, Settore della pianificazione territoriale (prot. comunale n. 3752 del 13/04/2017): *"Si è preso atto dei contenuti dello Studio di Incidenza, tesi a dimostrare l'assenza di elementi di incidenza diretta o indiretta della Variante in argomento sui Siti RN 2000 posti a confine con il Comune di Limone sul Garda. Si ritiene quindi di poter escludere la VIC per la Variante in quanto, ragionevolmente, non si prevedono effetti sullo stato di conservazione dei Siti RN 2000 interessati. Tuttavia, poiché il territorio del Comune costituisce connessione ecologica non solo in sé, ma anche per i Siti RN 2000 indagati, si ribadisce quanto già espresso in sede di compatibilità per il PGT vigente, ossia si renda conto di quanto là prescritto, declinandolo alla presente Variante anche nella normativa di Piano."*

In seguito a tale parere sono stati aggiornati, in sintesi, i capitoli relativi a:

- 2.2 Descrizione dei Siti Rete Natura 2000 e delle aree protette
  - 2.2.1 Identificazione dei Siti
  - Aggiornamento normativo designazione ZPS – zone protezione speciale relative agli ex SIC – siti di importanza comunitaria
- Provincia di Trento, Servizio autorizzazioni e valutazioni ambientali (prot.comunale n. 4732 del 12/05/2017): *"Considerato che l'ambito geografico del piano in oggetto è situato ad una distanza tale da non comportare incidenze significative su habitat e specie Natura 2000 della provincia di Trento, si ritiene improbabile che l'attuazione dello stesso abbia effetti sugli obiettivi di conservazione dei Siti Rete Natura 2000"*
  - Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, (prot.comunale n. 4828 del 16/05/2017): *"Si prende atto dello Studio di Valutazione di incidenza depositato agli atti e dell'integrazione presentata in data 27/02/2017 con prot. n. 1075. Valutati i possibili effetti indotti dalla Variante al PGT e riscontrata l'assenza di effetti negativi in ordine agli obiettivi di conservazione dei Siti Natura 2000 di cui questo Ente è gestore, si esprime, ai sensi dell'art. 5 DPR 8 settembre 1997 n. 357 e successive integrazioni, valutazione di incidenza positiva, ovvero assenza di effetti negativi sull'integrità della ZPS IT2070402 "Alto Garda Bresciano" e delle ZSC IT2070015 e IT2070022"*

Si rimanda alla Valutazione di Incidenza allegata alla presente variante e redatta a cura del dott. Balduzzi per ogni ulteriore approfondimento.

## 6. LA VARIANTE AL P.G.T

Il Comune di Limone sul Garda, in provincia di Brescia, è dotato di un **Piano di Governo del Territorio** (di seguito P.G.T. n.d.r.) **approvato** con delibera del Consiglio Comunale n. 23 del **29 giugno 2012** e pubblicato sul B.U.R.L. (serie avvisi e concorsi) n. 45 del 7 novembre 2012.

Prima della pubblicazione del P.G.T., con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 24 settembre 2012 è stata approvata la Rettifica n.1 al Piano dei Servizi, per l'inserimento del tracciato in progetto della "Ciclopista del Garda - pista ciclabile da Capo Reamol fino al Confine Trentino".

Con delibera 27 agosto 2013, n.33 il Consiglio Comunale ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP ex camping Miralago"; con delibera 29 aprile 2015, n.9 ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP La Fiorita"; con delibera 28 novembre 2017, n.35 ha approvato un Suap in variante al PGT, il "SUAP Hotel Panorama"; inoltre risulta attualmente in corso la procedura per l'approvazione del "Suap Casetta B, dipendenza Hotel Caravel".

Il P.G.T. del comune di Limone sul Garda era stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (di seguito V.A.S. n.d.r.) composta da "Documento di scoping" e "Appendice al documento di scoping", presentate nella prima conferenza di valutazione tenutasi il 18 gennaio 2010, seguite successivamente dal "Rapporto ambientale" e dalla "Sintesi non tecnica", presentati nella conferenza di valutazione finale tenutasi il 06 luglio 2011. La procedura di V.A.S. si era conclusa con la stesura del "Parere motivato finale" dell'Autorità competente arch. Paola Visini in data 22 giugno 2012.

**La Giunta Comunale**, con propria delibera n.36 dell' **8 marzo 2013** e con successivo avviso pubblico del 25 marzo 2013 - n. prot 3002, ha dato **avvio alla Prima Variante al P.G.T.** e contestualmente **al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica**. Con la stessa delibera sono state individuate *l'Autorità procedente* (Sindaco sig. Franceschino Risatti), *il Responsabile del procedimento* (geom. Luciano Boschi, dell'Ufficio tecnico) e *l'Autorità competente per la VAS* (ing. Silvano Flessati, Responsabile del Settore Lavori pubblici del Comune di Limone sul Garda). L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente per la VAS, con lo stesso atto formale ha individuato e definito i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e i portatori di interesse da invitarsi al procedimento di V.A.S. ed alle conferenze di servizi.

Il documento di Scoping della presente variante generale al P.G.T., è stato oggetto della **prima conferenza di V.A.S.** dello scorso **8 aprile 2016**; successivamente in data 17/02/2017 sono stati messi a disposizione il Rapporto Ambientale, la Sintesi non Tecnica, le Tavole rappresentative della localizzazione delle Varianti, nonché lo studio di Valutazione di Incidenza.

In attuazione di quanto stabilito dall'art. 14 bis comma 2 lett. B L. 241/1990 e s.m.i., considerato che, entro il termine del 3 marzo 2017 non è pervenuta al protocollo comunale nessuna richiesta di integrazione documentale o chiarimenti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati; che entro il termine del 17 maggio 2017 sono pervenuti al protocollo comunale i seguenti pareri: Agenzia Regionale per la Protezione dell'ambiente (ARPA) (prot. n. 3671 del 11/04/2017); Provincia di Brescia, Settore della pianificazione territoriale, (prot. n. 3752 del 13/04/2017); Provincia di Trento, Servizio autorizzazioni e valutazioni ambientali, (prot. n. 4732 del 12/05/2017); Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano, (prot. n. 4828 del 16/05/2017); ATS Brescia, Dipartimento di igiene e prevenzione sanitaria, (prot. n. 4872 del 17/05/2017); preso atto che per quanto concerne i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati che non hanno fatto pervenire alcuna determinazione, si ritiene espresso assenso senza condizioni; in ottemperanza a quanto previsto dal citato art 14bis, non si è reso necessario provvedere alla seconda conferenza di servizi e in data **11 agosto 2017** l'autorità competente l'ing. Silvano Flessati, ha redatto il **Parere motivato** e la **Dichiarazione di Sintesi** al fine di controdedurre, o recepire le indicazioni fornite dagli enti. Gli elaborati del PGT sono stati di conseguenza integrati rispetto alle indicazioni fornite dall'Autorità competente.

In seguito all'adozione della **Prima variante generale con delibera CC. del 17/10/2017, n. 29**, da parte degli Enti sono pervenuti i seguenti pareri/ osservazioni:

- ARPA Lombardia: registrato al prot. n. 12028 del 18/12/2017 del Comune di Limone sul Garda;
- ATS Brescia: registrato al prot. n. 680 del 17/01/2018 del Comune di Limone sul Garda;
- Parere della Comunità montana Parco Alto Garda Bresciano: di cui con lettera Pec in data 29/01/2018, prot. 493/2018, pervenuta al Comune di Limone sul Garda in data 30/01/2018;
- Parere della Provincia di Brescia: di cui con lettera Pec. del 31/01/2018 prot. 15629, con atto dirigenziale n. 362/2018;
- Parere della Regione Lombardia: di cui con lettera Pec. del 15/02/2018 prot. 1956 (approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018).

Si ricorda inoltre che in data 14/11/2017, prot. 10893 del comune di Limone sul Garda, è pervenuta *richiesta di integrazioni documentali* da parte della Provincia di Brescia, area della pianificazione socio-economica e territoriale – Settore della pianificazione territoriale.

Gli elaborati del PGT sono stati di conseguenza integrati.

**La presente Prima Variante generale è stata successivamente approvata con delibera CC. del 19 marzo 2018, n.17.**

## 6.1. LE RICHIESTE DEI CITTADINI E LE OSSERVAZIONI

In seguito alla comunicazione di avvio del procedimento di Variante al P.G.T., i cittadini di Limone sul Garda hanno presentato all'Amministrazione comunale **69 richieste**, di cui 39 arrivate fuori termine e 4 pervenute oltre il termine previsto per la partecipazione dei cittadini.

Delle 69 richieste arrivate, 30 riguardano la destinazione residenziale, 32 sono state presentate dalle attività turistiche/ricettive presenti nel territorio comunale, 2 sono finalizzate all'attività artigianale, 4 riguardano la destinazione commerciale e 1 l'attività agricola.

(Vedi Tavole 1, 2, 3, 4 : *"Regime dei suoli vigente - Localizzazione richieste di variante"*, in scala 1:2000 e *"Sintesi delle richieste di Variante"*, ALLEGATO H).

Tutte le aree interessate da richiesta sono state individuate, sulle tavole del Regime dei suoli del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, con apposita simbologia grafica e con uno specifico codice a cui è stata associata una scheda, con l'obiettivo di poter verificare le previsioni di cui i cittadini chiedevano modifica e verificarne l'ammissibilità. All'interno della scheda di valutazione dell'istanza vengono riportati il nome del richiedente, localizzazione dell'area interessata dalla richiesta (via o località), la data di arrivo, il numero di protocollo e il numero di arrivo, indicato anche sulle tavole, numero dei mappali oggetto della proposta, previsione del P.G.T. vigente per l'area in oggetto, oggetto della richiesta, note e indicazioni sulla classe di fattibilità geologica, sui vincoli e sulla classe di sensibilità paesaggistica.

Al termine delle valutazioni, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto **accogliabili** (in tutto o in parte), e quindi compatibili con gli indirizzi generali del P.G.T., n. **22 richieste** che interessano il territorio comunale in modo puntuale; nello specifico 3 riguardano le attività commerciali/artigianali esistenti, 11 le attività turistico ricettive già insediate, 7 la residenza e 1 l'attività agricola. Si tratta per la maggior parte di perfezionamenti delle previsioni urbanistiche vigenti per soddisfare il mutamento delle esigenze dei cittadini e delle attività locali, comunque non in contrasto con il pubblico interesse e compatibili con la logica delle scelte d'indirizzo del P.G.T. vigente. Le richieste di variante in contrasto con gli obiettivi del Documento di Piano o con norme di legge o con disposizioni della pianificazione sovra locale o infine con vincoli oggettivi non sono state accolte.

Altre richieste riguardanti le attività turistico-ricettive, potranno essere soddisfatte attraverso lo strumento dei SUAP specifici, che è stato ripetutamente utilizzato in passato allo scopo di poter valutare l'effettiva incidenza ambientale delle proposte pervenute alla luce del reale progetto edilizio necessario per la loro

attuazione.

In seguito all'adozione della Prima Variante generale con delibera del Consiglio Comunale 17/10/2017 n. 29 e alla comunicazione di deposito presso la Segreteria degli atti di variante e pubblicazione sul sito internet comunale degli atti in formato digitale, i cittadini di Limone sul Garda hanno presentato all'Amministrazione Comunale n.19 osservazioni.

Al termine delle valutazioni l'Amministrazione Comunale ha ritenuto accoglibili e compatibili con gli indirizzi generali del P.G.T. in tutto o in parte n.7 osservazioni.

(Vedi *"Sintesi osservazioni dei cittadini e controdeduzioni"* - ALLEGATO I).

## 6.2. GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA VARIANTE

Le varianti proposte al P.G.T. riguardano il territorio comunale in modo puntuale e saranno descritte e accompagnate da opportuni estratti cartografici all'interno dei paragrafi successivi; la valutazione della sostenibilità ambientale delle singole proposte e la loro coerenza con la pianificazione sovraordinata è stata effettuata in sede di VAS ed è contenuta all'interno del Rapporto Ambientale, al quale si rimanda per ogni approfondimento.

La Variante del P.G.T. di Limone sul Garda non modifica, nella sostanza e nei principi generatori, gli obiettivi del Documento di Piano.

Di seguito vengono approfonditi gli **obiettivi della variante al P.G.T.** e dell'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, già anticipati brevemente nella premessa del presente documento.

### **00) Conseguimento della migliore compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di riduzione del consumo di suolo e di salvaguardia dell'attività agricola.**

Il territorio di Limone sul Garda ha un'estensione limitata (circa 14.275.442 m<sup>2</sup>, esclusa la superficie del lago), di tale superficie la maggior parte (circa 13.407.647 m<sup>2</sup> pari a circa il 93 % della superficie complessiva) è caratterizzata da una condizione di naturalità che il PGT vigente ha tutelato. La porzione più prossima alla costa lacustre è caratterizzata dalla presenza del piccolo abitato storico (circa 47.771 m<sup>2</sup> pari a circa 0,33 % della superficie complessiva) e dalla rilevante urbanizzazione sviluppata nella seconda metà del '900 (circa 809.568 m<sup>2</sup> pari a circa 5,6% della superficie complessiva) espansione che ha eroso le aree agricole destinate quasi esclusivamente a oliveto. Rispetto alle altre comunità gardesane il territorio di Limone non è stato in alcun modo interessato dal fenomeno delle "seconde case", poiché sono state privilegiate le attività alberghiere e il fabbisogno residenziale pur modesto, dei pochi abitanti.

Il PGT ha cercato di conciliare l'esigenze di ammodernamento e sviluppo delle numerose attività alberghiere e di crescita della comunità residente con la necessità di tutelare i valori ambientali del territorio e le superfici destinate all'agricoltura, che ormai conserva esclusivamente un carattere marginale di integrazione dell'esigenza alimentare delle famiglie residenti, che grande cura pongono alla limitata produzione del pregiato olio locale.

La Variante al Piano ha analizzato attentamente le necessità emerse dalla comunità escludendo quelle che presentavano criticità dal punto di vista della tutela ambientale o dell'erosione del ridotto territorio agricolo superstite e anzi ha perseguito ove possibile la riduzione del consumo di suolo nel rispetto degli indirizzi regionali (vedi capitoli successivi). Nel processo preliminare valutazione ambientale strategica sono state analizzate la qualità ambientale e paesaggistica degli interventi in variante con attenzione anche alla qualità agricola dei suoli descritta nello studio agronomico allegato al PGT. Una valutazione comparata delle valenze ambientali e della qualità agricola dei suoli verrà condotta in occasione della revisione del PGT in ottemperanza dei contenuti del PTR, ormai atteso da alcuni anni, e delle conseguenti previsioni del PTC provinciale.

Dall'analisi della Variante, pur a carattere generale poiché interviene sui tre documenti che costituiscono il PGT, si può rilevare la puntualità limitata delle sue scelte, ma anche la volontà dell'Amministrazione di non riadottare il Documento di Piano di modo che gli Adt non attuati (n.4 e n.6) e conseguenti a scelte contenute nel PRG previgente, giungano alla loro naturale decadenza conseguendo in tal modo una significativa ulteriore riduzione di consumo di suolo. L'apparato normativo del Piano è stato inoltre integrato con disposizioni finalizzate alla tutela del territorio e alla mitigazione ambientale degli interventi, anche ricordati i vincoli e i condizionamenti in tal senso già operanti sull'intero territorio comunale.

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

**1) Aggiornamento della cartografia ai nuovi interventi edilizi realizzati e alle nuove urbanizzazioni eseguite.**

La cartografia su cui è stato redatto il P.G.T. è basata su un rilievo aerofotogrammetrico eseguito nel 2000, con aggiornamenti gennaio 2003 e marzo 2006. Dopo tale ultima data, sul territorio comunale, sono stati eseguiti alcuni interventi edilizi e di urbanizzazione, sia in esito a strumenti urbanistici esecutivi, sia in conseguenza di singoli titoli edilizi. Si rende pertanto necessario recepire nella cartografia del Piano, in particolare quella del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, edifici ed eventuali opere di urbanizzazione eseguite, allo scopo di favorire il costante monitoraggio dello stato di attuazione del P.G.T. stesso, ma anche per aggiornare le schede descrittive dei servizi esistenti, contenute nel relativo Piano.

2) In attuazione delle sopravvenute disposizioni della Revisioni 2014 del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale di Brescia, viene integrata la tavola della **Rete Ecologica Comunale** recependo le prescrizioni provinciali; vengono inoltre aggiornate le indicazioni relative **agli allevamenti** in quanto, a seguito di sopralluogo effettuato da ATS Brescia, è stata esclusa la presenza di animali con la conseguente chiusura degli allevamenti al "Dipartimento veterinario e sicurezza degli animali, distretto veterinario n.2", e la successiva eliminazione della "*Tavola F – Allevamenti*", contenuta all'interno dello **Studio Agronomico** allegato al PGT vigente.

**VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO**

3) All'interno del documento "**Indirizzi**" gli obiettivi generali del Piano vigente vengono verificati e coordinati alla luce delle disposizioni contenute nella "**Revisione 2014 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia**".

All'interno del documento "**Indirizzi**" verranno inoltre introdotte disposizioni puntuali in materia di **monitoraggio** del PGT, allo scopo di favorire l'attività di periodico controllo dello stato di attuazione del Piano stesso, coerentemente alle disposizioni impartite dagli Enti superiori e agli indicatori individuati durante il procedimento di VAS.

4) In riferimento all'individuazione degli **Ambiti Agricoli di interesse strategico (A.A.S.)** istituiti dal PTCP della Provincia di Brescia nella Revisione del 2014, e alle proposte di modifica e nuova perimetrazione presentate dal Comune di Limone sul Garda, il Piano comunale viene integrato con un'ulteriore elaborato specifico che individua tali ambiti.

5) Aggiornamento dello **stato di attuazione degli ambiti di trasformazione previsti**, al fine di monitorare il consumo di suolo e recepire nel Piano delle Regole quelli i cui piani attuativi sono approvati e vigenti (Adt 3 e Adt 5); inoltre a seguito dell'apposizione del vincolo di tutela storico architettonica circostante la chiesa di S.Pietro in Oliveto, l'ambito di trasformazione 5.1, che vi ricade per la maggior parte, viene cancellato poiché l'area agricola ad oliveto non potrà più essere trasformata. Per quanto attiene all'ambito di trasformazione 4, una sua porzione adiacente alla stessa chiesa di S.Pietro, che egualmente ricade nel citato vincolo di tutela storico architettonica, viene resa non trasformabile. Nelle norme di attuazione degli ambiti di trasformazione non ancora attuati viene previsto il rimando alle disposizioni della REC allo scopo di favorirne una sua puntuale attuazione. In tale senso sono integrate le norme di attuazione dei singoli ambiti.

6) Gli elaborati relativi ai **vincoli storico – architettonici** contenuti nel Piano del paesaggio, oltre che nel Piano delle regole, necessitano di alcuni aggiornamenti/ integrazioni relativamente all'individuazione dei beni soggetti a tutela.

#### VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI

7) Aggiornamenti finalizzati all'individuazione delle **opere pubbliche eseguite** direttamente dall'Amministrazione comunale o in forza delle previsioni di strumenti attuativi di iniziativa privata ormai completati; per la diversa articolazione di alcune previsioni in materia di **nuovi servizi**; per il recepimento del **Piano Cimiteriale**; il tutto in coerenza anche con le previsioni del Piano delle Regole.

#### VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

8) Aggiornamenti in coerenza con le previsioni del Documento di piano e del Piano dei servizi: per il **recepimento dei piani attuativi approvati** relativi agli ambiti di trasformazione Adt 3 e Adt 5.

9) **Verifica dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi** (PA, SUAP) individuati nel Piano vigente e dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste; per detti piani giunti a conclusione, vengono quindi apportate le conseguenti modificazioni delle disposizioni di pianificazione contenute nel "Regime dei suoli" e nelle Norme di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, aggiornando la pianificazione allo stato attuale dell'eseguito.

10) Inserimento di **nuove limitate previsioni** per favorire l'attuazione degli interventi particolarmente nel tessuto urbano consolidato, anche in conseguenza di richieste specifiche pervenute da parte della cittadinanza e delle attività turistico ricettive in genere, ai sensi dell'art. 13 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i.

11) Aggiornamento dei **vincoli amministrativi** per quanto riguarda l'individuazione della **nuova fascia di rispetto cimiteriale** approvata e **l'eliminazione delle fasce di rispetto degli allevamenti** in conseguenza alla loro chiusura presso il Dipartimento veterinario. Negli elaborati della Variante verranno inoltre individuate le **"captazioni ad uso idropotabile" situati in territorio trentino** nei pressi del confine con Limone sul Garda e le relative **"zone di protezione idrogeologica"** e **"zone di rispetto idrogeologico"** ove interessino il territorio limonese.

12) Nell'ambito delle **Norme di Attuazione del Piano**, oltre a recepire le modificazioni conseguenti alle varianti apportate al "Piano delle Regole" – "Piano dei Servizi" – "Documento di Piano", sono effettuati nel testo generale delle Norme, adeguamenti al fine di recepire le sopravvenute disposizioni normative.

## 7.MODIFICHE / INTEGRAZIONI AI VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI E INTEGRAZIONE DEL PIANO DEL PAESAGGIO

Obiettivi della variante: n.2, n.6, n.7, n.11

### Tavole variate

Tavola 4 Vincoli amministrativi, in scala 1:7.500 (DdP)

Tavola 7.1- 7.2: Vincoli amministrativi, in scala 1:5.000 (PdR)

Tavola 8.1 – 8.2: Vincoli paesaggistici e storici, in scala 1:5.000 (PdR)

Tavola 1.1 – 1.2 – 1.3: Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici, in scala 1:7.500-1:5.000 (PdP)

Tavola 4: Piano del Paesaggio: componenti del paesaggio storico-culturale, del paesaggio urbano, in scala 1:5.000 (PdP)

Tavola 6.1- 6.2: Piano del Paesaggio: sintesi sensibilità paesaggistica, in scala 1:7.500-1:5.000 (PdP)

Allegato A: Edifici tutelati (PdP)

Tavola 10.4: Regime dei suoli – Area trasformata, in scala 1:2.000 (PdR)

Tavola 7: Piano del Paesaggio: indirizzi di tutela del PTPR, in scala 1:7.500

Indirizzi e Norme di tutela (Piano del Paesaggio)

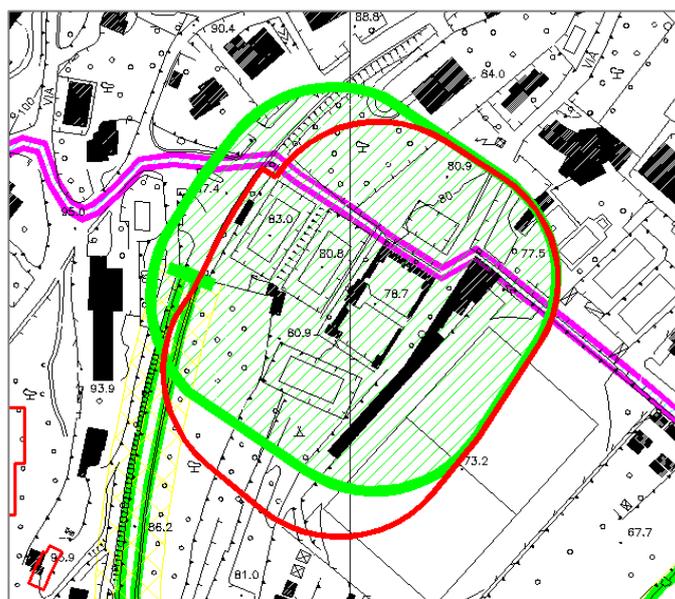
### VINCOLI AMMINISTRATIVI

#### Zona di rispetto cimiteriale

La Variante prevede la modifica della **zona di rispetto cimiteriale**, come definita all'interno del **Piano Cimiteriale** approvato dal Consiglio Comunale con propria delibera n. 17, del 18 luglio 2015.

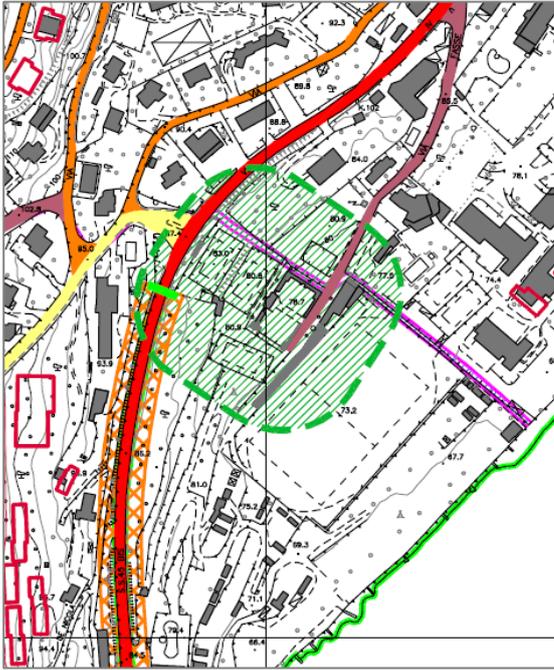
*“La zona di rispetto cimiteriale è perimetrata da una linea coincidente con il ciglio stradale verso via IV novembre, a nord nord-est distante 50 m dalla cinta del cimitero. E' estesa sino a 75 m di distanza, nella direzione sud dove, in caso di necessità, sarebbe possibile eseguire un ampliamento.”* (vedi immagini seguenti).

Per ogni ulteriore approfondimento si veda il Piano Cimiteriale, la cui documentazione è disponibile presso gli uffici comunali (vedi *“Relazione”* e tav 4 *“Piano Cimiteriale – Progetto Nuova Zona di Rispetto”*).



*Estratto tav 4 “Vincoli Amministrativi” PGT vigente e sovrapposizione nuova zona di rispetto cimiteriale*

— Zona di rispetto esistente      — Nuova Zona di rispetto



Estratto tav 4 (DdP) "Vincoli Amministrativi" VIGENTE



Estratto tav 4 (DdP) "Vincoli Amministrativi" VARIANTE

#### Distanze allevamenti

All'interno dello Studio Agronomico (a cura del Dott. Diego Balduzzi) allegato al P.G.T. vigente furono individuati gli allevamenti presenti all'interno del territorio comunale. Considerata la consistenza, gli allevamenti presenti rientravano tra gli "allevamenti a carattere familiare":

- Allevamento 089BS001 di Martinelli, localizzato in via Preone;
- Allevamento 089BS002 di Tosi, localizzato in via Caldogno.

In data 28 settembre 2016 (prot 9914) il Comune di Limone ha inviato all'ATS di Brescia (Distretto veterinario) formale richiesta di "...cancellazione dall'anagrafe dei due allevamenti (equino e caprino) registrati sul territorio comunale, in quanto detti allevamenti non sono più presenti in loco da anni...".

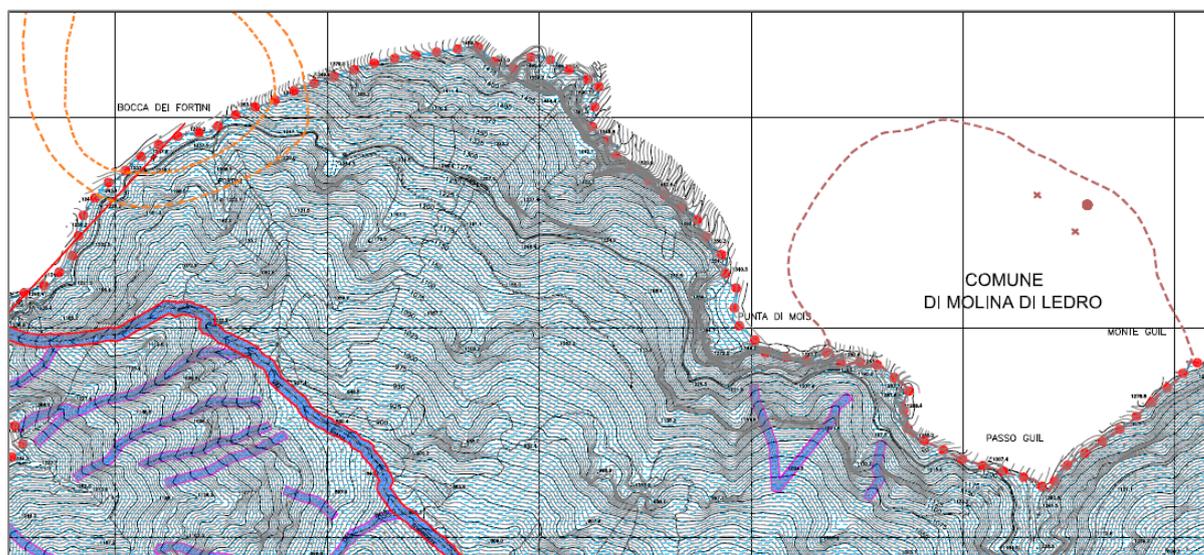
In data 17 gennaio 2017 (prot. comunale 582) ATS Brescia, Dipartimento Veterinario e sicurezza degli animali - Distretto veterinario n.2, ha comunicato al Comune che "...a seguito di sopralluogo che ha escluso la presenza di animali si è provveduto alla chiusura degli allevamenti indicati."

Per tale motivo la Variante prevede l'eliminazione delle relative fasce di rispetto attualmente presenti negli elaborati di Piano e la conseguente eliminazione della *Tavola F – Allevamenti*", contenuta all'interno dello **Studio Agronomico** allegato al PGT vigente.

#### Captazioni ad uso idropotabile in territorio trentino

In seguito al Parere espresso in sede di VAS dalla "Provincia autonoma di Trento, Servizio Autorizzazioni e Valutazioni ambientali" (parere del 12/05/2017 n. prot. 4732) nel quale è riportato quanto segue: "...Si fa inoltre presente che ai sensi dell'art. 21 delle Nda del PUP è stata approvata con delibera della Giunta provinciale n. 2248 di data 05/09/2008 la Carta delle risorse idriche che rappresenta le sorgenti, i pozzi e le acque superficiali destinati al consumo umano e le relative aree di salvaguardia. Il secondo aggiornamento, approvato con delibera della Giunta provinciale n., 1470 di data 31.08.2015, individua due sorgenti situate rispettivamente in prossimità di Malga VII e lungo la Val Casarino fino a Bocca dèi

*Fortini, le cui aree di salvaguardia si estendono fino al confine con il territorio del Comune di Limone sul Garda e sono soggette a specifica disciplina al fine di tutelare la qualità della risorsa idrica.*, negli elaborati dei "Vincoli amministrativi" della Variante sono state riportate le posizioni dei pozzi e delle sorgenti e la relativa estensione delle "zone di rispetto idrogeologico" e delle "zone di protezione idrogeologica" che interessano il territorio di Limone sul Garda (si veda in particolare la tav 4 Vincoli Amministrativi, scala 1:7.500 contenuta nel Documento di Piano).



**Captazioni a uso idropotabile in territorio trentino**

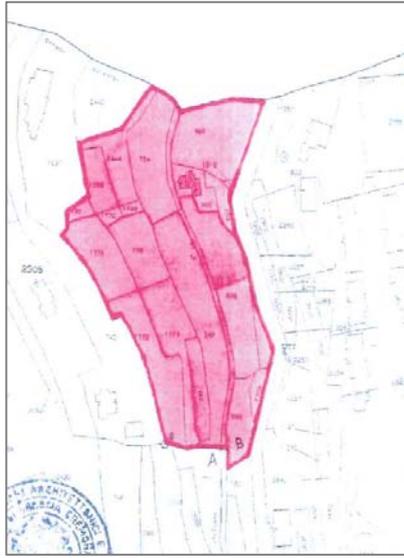
- |   |  |
|---|--|
|  Sorgenti                                      |  Zona di rispetto idrogeologico   |
|  Sorgenti non disciplinate dall'art 21 del PUP |  Zona di protezione idrogeologica |

*Tavola 4 Vincoli amministrativi, in scala 1:7.500 (DdP – VARIANTE)*

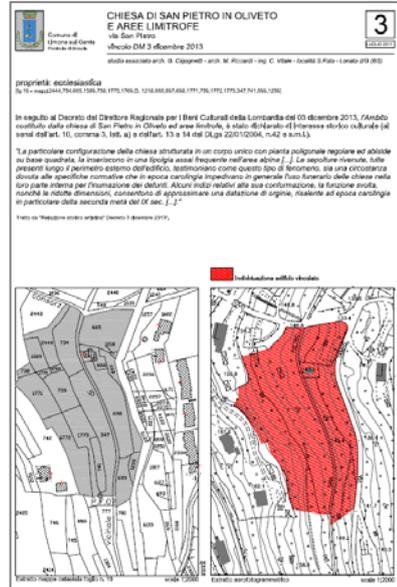
## VINCOLI STORICO-PAESAGGISTICI

### Arete protette e vincolate

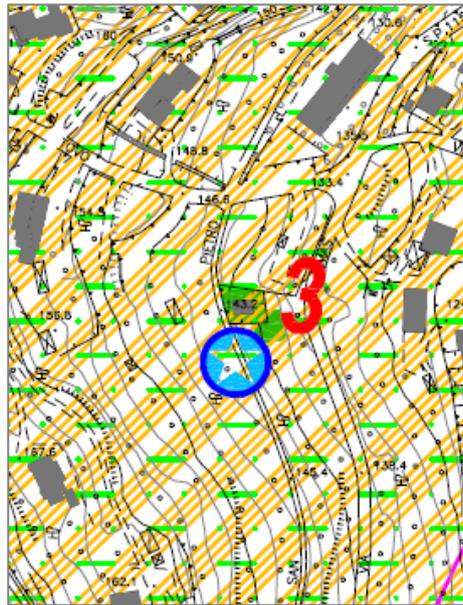
In seguito al Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali della Lombardia del 03 dicembre 2013, con il quale *l'Ambito costituito dalla chiesa di San Pietro in Oliveto ed aree limitrofe*, è stato dichiarato di interesse storico culturale (ai sensi dell'art. 10, comma 3, lett. a) e dell'art. 13 e 14 del DLgs 22/01/2004, n.42 e s.m.i.), la **scheda n. 3 "Pieve di San Pietro in Oliveto"**, contenuta all'interno del fascicolo "A – Edifici tutelati", allegato al Piano del Paesaggio del PGT vigente, viene integrata evidenziando i nuovi mappali da sottoporre a tutela, secondo quanto indicato nella lettera del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (Protocollo Comunale 10882 del 16/12/2013). Di conseguenza viene aggiornata anche la cartografia contenuta nel Piano.



*Estratto planimetria catastale con individuazione dei mappali interessati dal Vincolo (Decreto 03/12/2013)*



*SCHEDA n. 3 "Pieve di San Pietro in Oliveto- VARIANTE*



*Tav. 1.3 (PP) Vincoli paesaggistici e storici – VIGENTE*



*Tav. 1.3 (PP) Vincoli paesaggistici e storici - VARIANTE*

### Reperti archeologici

All'interno del territorio montano, nei pressi del tracciato del torrente S.Giovanni, si trovano inoltre **alcuni resti delle "CALCHERE"**: antichi forni in muratura per la cottura di pietre calcaree o carbonatiche allo scopo di ricavarne calce viva.



*Una calchera*

Nella Variante tali beni sono stati individuati e catalogati all'interno del fascicolo "A – Edifici tutelati", allegato al Piano del Paesaggio del PGT vigente, nella nuova **scheda n.34 "le Calchere"** e contestualmente individuati negli elaborati cartografici.

Esatta aerofotogrammetrica  
scala 1:5000

### LE CALCHERE

vincolo art. 10 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42

**34**  
11/06/2017

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

Si tratta di antichi forni in muratura per la cottura di pietre calcaree o carbonatiche allo scopo di ricavarne calce viva. Le calchere sono, per praticità, almeno in parte addossate ad un terrapieno; hanno forma a tino, con basi di diametro variabile dal 3 al 5 metri, altezza dal 2 al 4 metri, muratura portante in pietre resistenti al fuoco. Due sono le aperture, una sulla sommità, l'altra - praticamente una portella larga un metro ed alta fino a due, con architrave - per accedere all'interno. Inserire il pietrame calcareo ed estrarre la calce.

Marlo Trebeschi e Domenica Fava, nel volume "Limone sul Garda - Il territorio, la società, l'economia di un borgo dell'Alto lago", documentano l'esistenza nel territorio delle calchere tra cui la "calchera granda", che ".....si dice sia servita per costruire la chiesa parrocchiale.....".

● Localizzazione calchera

Immagine calchera A

Immagine calchera B

Immagine calchera B "Calchera Grandi"

Immagine calchera B "Calchera Grandi"

*Allegato A (PPaesaggio) – scheda n. 34 "Le calchere" - VARIANTE*

### Reperti bellici del primo conflitto mondiale (1915-1918)

Gli edifici, i manufatti, i reperti, gli elementi commemorativi ed i monumenti, i reperti mobili ed i cimeli, i documenti, le fotografie ed i residuati bellici appartenenti alle vestigia della Prima Guerra Mondiale, sono tutelati dalla legge 7 marzo 2001, n. 78 che con il comma 5 dell'art.1 ne vieta gli interventi di alterazione delle caratteristiche materiali e storiche.

Nei pressi della via S.Pietro, in località Crocette (localmente nota anche come località Canù), si trova l'"**appostamento d'artiglieria da 305/40 a RM**" risalente al **primo conflitto mondiale**, sul quale vige la tutela definita dalla legge 78/2001.

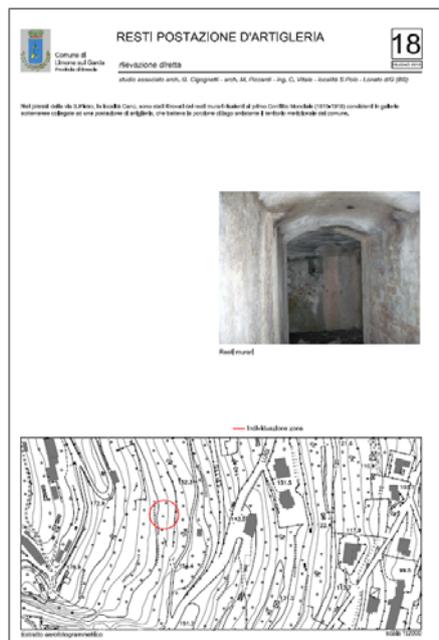
Grazie al contributo dell'associazione Museo della Grande Guerra è stato possibile reperire nuove informazioni più dettagliate sulla collocazione e l'articolazione di tale postazione, infatti, all'interno della relazione "*L'appostamento d'artiglieria da 305/40 a RM alle Crocette di Limone sul Garda*" (a cura della stessa associazione – 15/04/2015), è descritto quanto segue:

*"La piazzola del pezzo si trova, parzialmente interrata, in corrispondenza del sedime sterrato dell'attuale via S.Pietro, a circa 35 m dall'imbocco di questa sulla SP n. 115 (Via Einaudi bivio con via S.Pietro). Immediatamente a occidente della piazzola, a monte di via S.Pietro, vi sono i due imbicchi del ricovero in caverna di servizio al pezzo.*

*Risalendo in direzione Tremosine la SP n. 115 si incontrano, su lato di monte, le due riserve blindate poste a circa 60 e 80 m, rispettivamente, dal centro del bivio, destinate probabilmente al ricovero dei proiettili; più avanti, leggermente arretrate rispetto al margine della provinciale, vi sono gli ingressi delle due polveriere blindate, destinate alla conservazione delle cariche di lancio, situate a circa 100 e 120 m, rispettivamente, dal centro del bivio.*

*Il muro di contenimento di monte nel tratto delle SP n. 115 compreso tra il bivio con via S.Pietro e l'imbocco con via Tamas, ed il suo continuamento lungo quest'ultima strada costituiscono un manufatto storico-militare riconducibile all'appostamento in oggetto."*

Tale appostamento è già stato localizzato sulla cartografia di Piano, ma le nuove informazioni acquisite hanno consentito di integrare e perfezionare la **scheda n. 18 "Resti postazione d'artiglieria"** contenuta all'interno del fascicolo "**A – Edifici tutelati**", allegato al Piano del Paesaggio del PGT vigente.

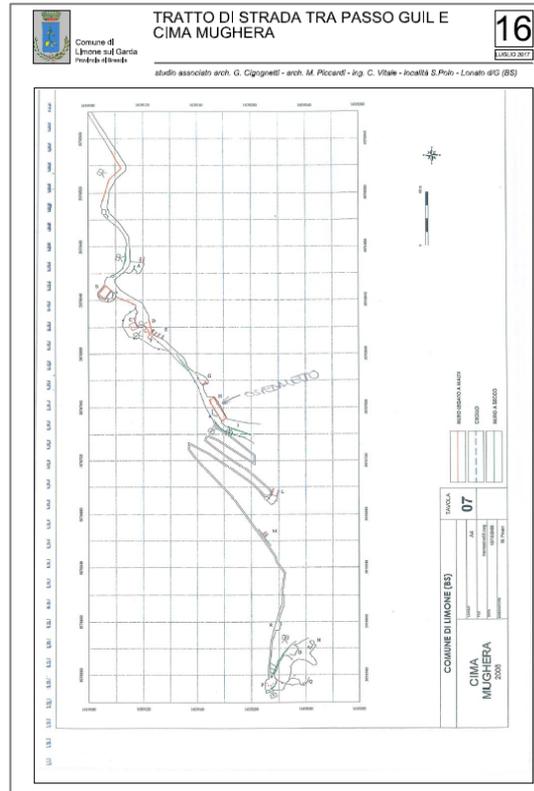
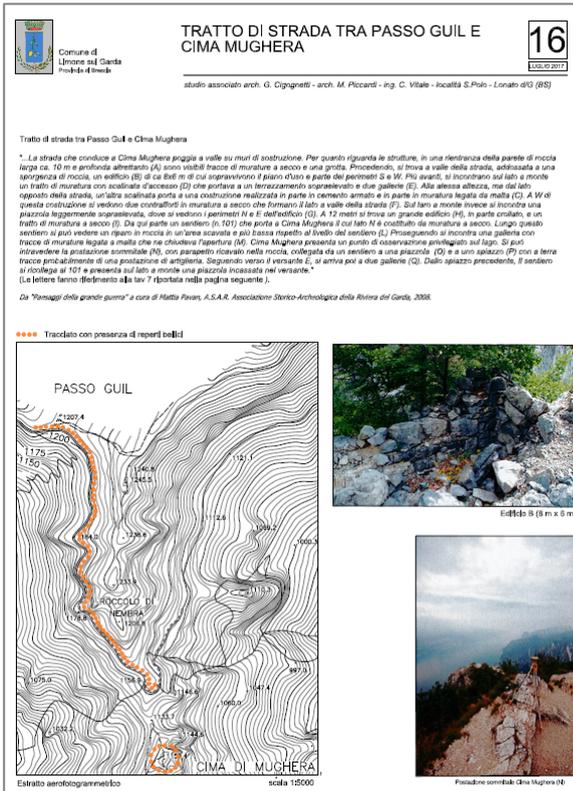


Allegato A (PPaesaggio) –  
scheda n. 18 "Postazione d'Artiglieria" – VIGENTE



Allegato A (PPaesaggio) –  
scheda n. 18 "Postazione d'Artiglieria" - VARIANTE

All'interno del fascicolo "A – Edifici tutelati", allegato al Piano del Paesaggio del PGT vigente, viene inoltre integrata la **scheda n. 16 "Tratto di strada tra Passo Guil e Cima Mughera"**, specificando quale tratto di strada sia interessato dai reperti bellici e inserendo l'estratto di una planimetria che individua in modi più dettagliato la posizione di tali reperti.



Allegato A (PPaesaggio) – scheda n. 16 "Tratto di strada tra Passo Guil e Cima Mughera" - VARIANTE

In seguito al *Decreto* del Ministero delle attività culturali e del turismo – Segretariato generale della Lombardia dell'8 febbraio 2017, con il quale la *Casa Cantoniera* su SS45 Bis al Km 102+121 (Via IV Novembre) è stata dichiarata di interesse storico-artistico (ai sensi dell'art. 10, comma 1, Codice dei Beni culturali), all'interno del già citato fascicolo "A – Edifici tutelati", allegato al Piano del Paesaggio del PGT vigente, viene inserita una nuova scheda la **n. 33 "Casa Cantoniera"**.



Allegato A (PPaesaggio) – scheda n.33 “Casa cantoniera” - VARIANTE

In seguito di tutte le integrazioni e gli aggiornamenti descritti, vengono di conseguenza aggiornati gli elaborati contenuti nel Documento di Piano, nel Piano del Paesaggio e nel Piano delle Regole, in particolare le tavole relative all'individuazione dei “Vincoli Paesaggistici”, la “Sintesi della sensibilità paesaggistica” e la tavola delle “Componenti del paesaggio storico-culturale e del paesaggio urbano”.

### Boschi - Piano di Indirizzo Forestale

Gli elaborati contenenti l'individuazione dei vincoli paesaggistici (tav. 8.1,8.2 PdR e tav.1.1,1.2,1.3 P.Paes) sono stati modificati in seguito all'individuazione dei “boschi trasformabili” e “boschi non trasformabili” individuati all'interno del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) del Parco Alto Garda Bresciano, approvato con Delibera Giunta Regionale n.XI/167 del 29 maggio 2018.

(si vedano: Tavv. 8.1 – 8.2: *Vincoli paesaggistici e storici*, in scala 1:5.000 e Tavv. 1.1 – 1.2 – 1.3: *Piano del Paesaggio: vincoli paesaggistici e storici*, in scala 1:7.500-1:5.000).

### INTEGRAZIONE PIANO DEL PAESAGGIO

#### Indirizzi e norme di tutela

In seguito al recepimento del parere regionale, approvato con delib. Giunta Regionale n. X/7862 del 12 febbraio 2018 (ricevuto con lettera Pec. del 15/02/2018 prot. comunale n. 1956) è stata integrata la normativa del Piano del Paesaggio, allegando i seguenti articoli del PPR per una più facile consultazione (si precisa comunque che tali articoli sono già richiamati all'interno delle disposizioni normative in oggetto):

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

### **Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale**

In seguito al recepimento del parere regionale citato, è stato redatto un ulteriore elaborato cartografico nel quale sono individuati gli "Indirizzi di tutela del PPR", nello specifico si tratta di:

- *Aree di particolare interesse ambientale-paesistico* (art 17 e 19, comma 4): "ambiti di elevata naturalità" e "ambito di salvaguardia dello scenario lacuale";
- *Viabilità di rilevanza paesaggistica* (art. 26): "strade panoramiche" e "tracciati guida paesaggistici".

(si veda *Tavola 7: Piano del Paesaggio: indirizzi di tutela del PTPR*, in scala 1:7.500)

## 8. LE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO

Obiettivi della variante: n.4, n.5, n.9, n.7

### Tavole nuove e variate

Documento "Indirizzi"

Tavole 1B,2B,3B,4B Proposta di rettifica e nuova perimetrazione Ambiti agricoli strategici PTCP – Revisione 2014 e sovrapposizione con regime dei suoli vigente, in scala 1:2.000

Tavola 16 Individuazione Ambiti destinati all'attività di interesse agricolo strategico – AAS, in scala 1:4.000

Tavole 12.1-12.2-12.3 Sintesi urbanizzazione, progetto, in scala 1:7.500 e 1:4.000

Tavole 14.1-14.2 Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano, in scala 1:4.000

Tavole 15.1-15.2 Consumo di suolo esogeno e endogeno 1:4.000

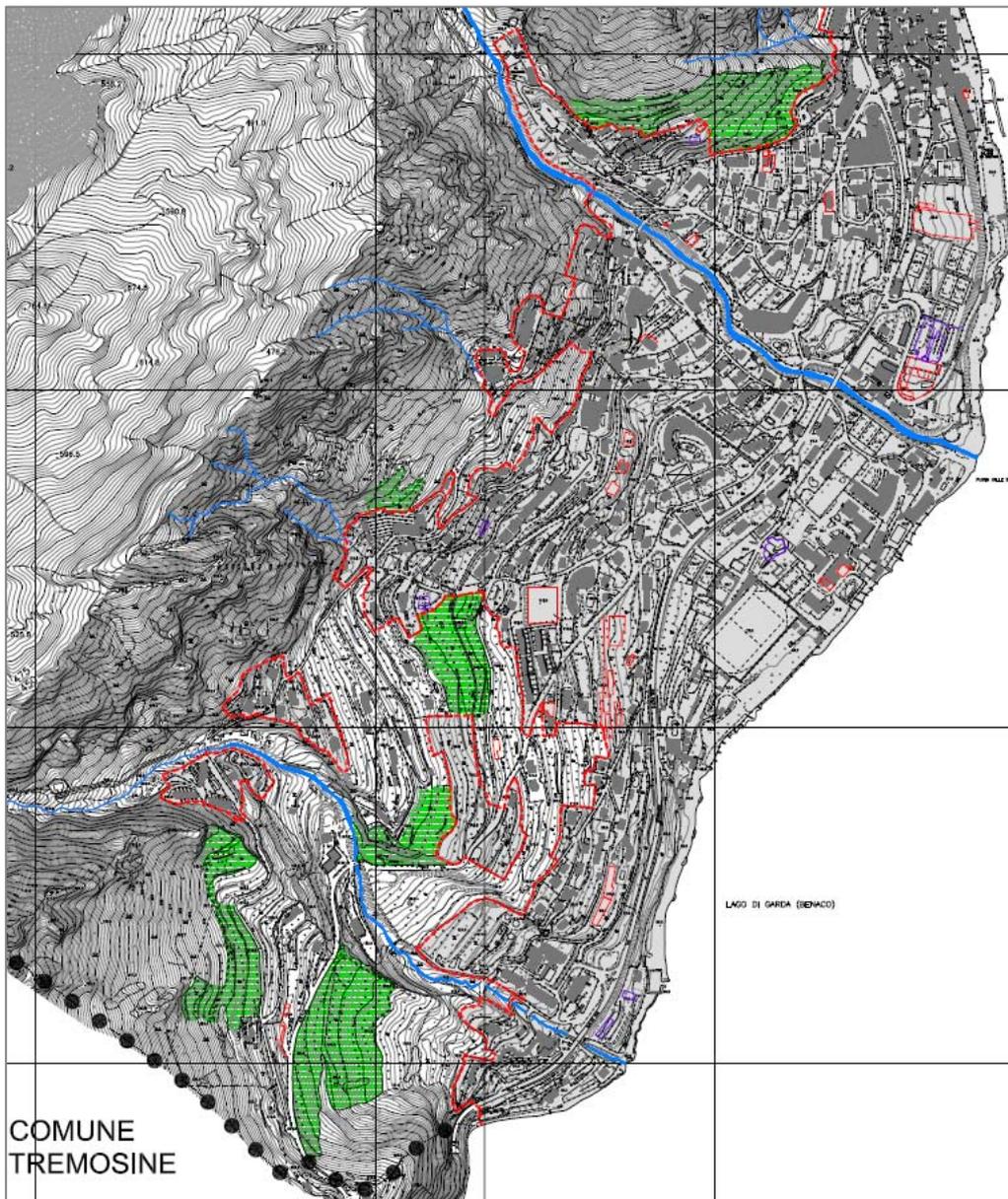
### 8.1. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI – A.A.S. (P.T.C.P. – REVISIONE 2014)

*"Il PTCP individua, alla tav 5, anche sulla base delle proposte dei comuni (effettuate in occasione della "Variante di adeguamento del PTCP" nel 2009), gli ambiti destinati all'attività di interesse agricolo strategico di cui all'art. 15, comma 4, della LR 12/05. Tale individuazione riguarda il suolo agricolo, ovvero l'insieme delle aree di fatto utilizzate per l'attività agricola e quelle, comunque libere da edificazioni e infrastrutture, suscettibili di utilizzazione agricola, ad esclusione delle attività forestali" (art. 75 Normativa PTCP).*

*"I Comuni, all'atto della redazione del PGT, individuano le aree destinate all'attività agricola nel rispetto degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP, con la facoltà di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti sulla base di oggettive risultanze alla scala locale ai sensi dell'art. 15, comma 5, della LR 12/05 compatibili con gli obiettivi di cui agli art. 31 e 74 e con le norme di uso e valorizzazione delle aree agricole dell'art. 77" (art. 76 Normativa PTCP).*

Al fine di recepire all'interno del Piano tali ambiti, il Comune di Limone sul Garda, in sede di redazione della presente Variante, tenuto conto anche delle indicazioni contenute nel PTC Parco Alto Garda Bresciano, la cui valenza sovraordinata è limitata all'ambito ambientale e paesaggistico, ha analizzato le previsioni provinciali in ordine all'individuazione degli Ambiti agricoli strategici, anche attraverso gli shape files messi a disposizione dalla Provincia stessa; tale analisi come descritto nelle tavole "1B,2B,3B,4B - Proposta di rettifica e nuova perimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici PTCP Revisione 2014 – Sovrapposizione con il regime dei suoli vigente" ha evidenziato la frammentarietà e in molti casi la mancanza di coerenza con l'effettivo uso del suolo di detta individuazione.

Nell'ambito della Variante si propone pertanto una ragionata rideterminazione di tali ambiti, il cui recepimento potrà essere concertato con la Provincia al momento della verifica di compatibilità della presente Variante al PGT. A tale scopo viene introdotto tra gli elaborati del Documento di Piano la tavola n.16 "Individuazione Ambiti destinati all'attività di interesse agricolo strategico – AAS, in scala 1:4.000", di cui si riporta un estratto.



*Estratto tavola 16 "Individuazione Ambiti destinati all'attività di interesse agricolo strategico – AAS, in scala 1:4.000"*

## 8.2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE – A.D.T.

Gli **Ambiti di trasformazione** previsti dal Documento di Piano vigente sono in totale 5 e hanno trovato collocazione prevalentemente a completamento del tessuto urbano con un' occupazione di suolo agricolo, esterno al tessuto già consumato, pari a 38.792,00 mq.

Degli Ambiti previsti, sono stati attuati l'Adt 3 "Crocette" e l'Adt 5.0 "S.Pietro", dei quali sono stati approvati i Piani Attuativi in conformità con le previsioni del PGT vigente; trattandosi di Piani in corso di esecuzione, all'interno degli elaborati della Variante (Piano delle Regole e Documento di Piano) sono stati individuati come "PA - Ambiti interessati da piani e programmi in corso di esecuzione - destinazione residenziale". (vedi tav n.4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione Varianti" – Variante n.38 -AdT3 e Variante n.37-AdT5)

In seguito al Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali della Lombardia del 03 dicembre 2013, con il quale l' "Ambito costituito dalla chiesa di San Pietro in Oliveto ed aree limitrofe", è stato dichiarato di interesse storico culturale (vedi precedente cap 7), gli Ambiti di Trasformazione localizzati in quella zona hanno subito e subiscono delle modifiche, nello specifico:

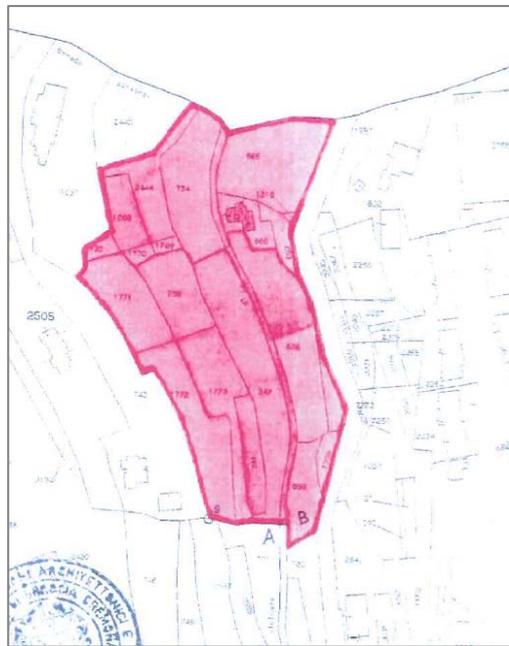
- per quanto riguarda l' **AdT 5.0**, in fase di approvazione del Piano Attuativo, è stata modificata la perimetrazione dell' "Ambito di concentrazione volumetrica", rispetto a quanto indicato nell'estratto "Indirizzi progettuali" contenuto nel documento "Indirizzi" del PGT Vigente, in modo da escludere dall'edificazione i mappali sottoposti a vincolo di tutela; ciò è avvenuto in conformità alle norme di attuazione dell'Adt stesso;

- l'Ambito di trasformazione **AdT 5.1 viene completamente cancellato**, in quanto i mappali interessati da detto ambito rientrano nella loro sostanziale totalità tra quelli sottoposti alle disposizioni di tutela contenute nel citato Decreto Legislativo risultando quindi immodificabili ai fini edificatori (vedi tavv n.4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione Varianti" – Variante n.21) (vedi immagini seguenti)

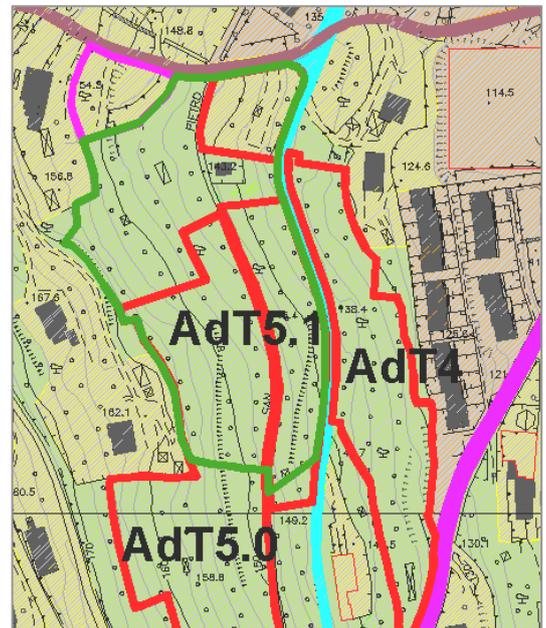
- infine anche l' **AdT 4** risulta parzialmente interessato dalle disposizioni di tutela del citato Decreto, in quanto la porzione a nord della Chiesa di S.Pietro, ricompresa nella perimetrazione dell'ambito, fa parte delle aree sottoposte a Vincolo (vedi immagini seguenti); all'interno del documento "Indirizzi" del PGT vigente, la previsione per tale area era la cessione al Comune per la destinazione a "Verde pubblico". La scheda relativa a tale ambito verrà aggiornata con l'indicazione dell'area sottoposta a vincolo di tutela.

La tabella degli "Ambiti di trasformazione" contenuta all'interno del documento "Indirizzi" viene di conseguenza aggiornata.

**La Variante prevede quindi, all'interno del Documento di Piano, una riduzione del consumo di suolo che ammonta a circa 3.146 mq in seguito all'eliminazione dell'AdT 5.1.**

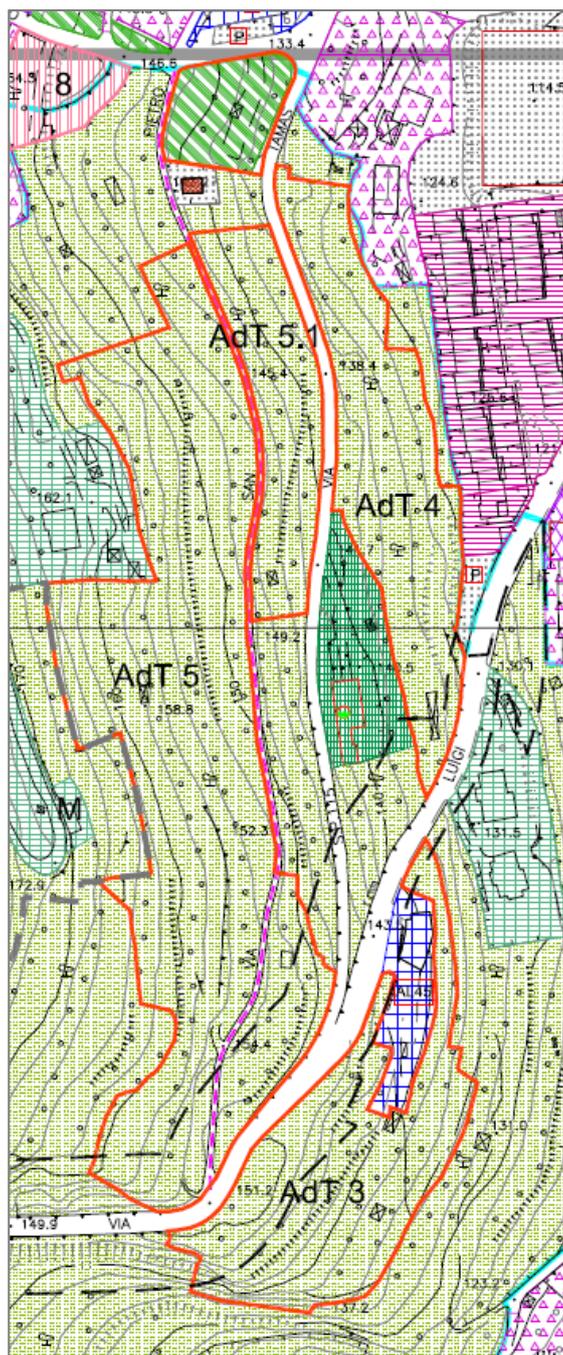


*Estratto planimetria catastale con individuazione dei mappali interessati dal Vincolo*

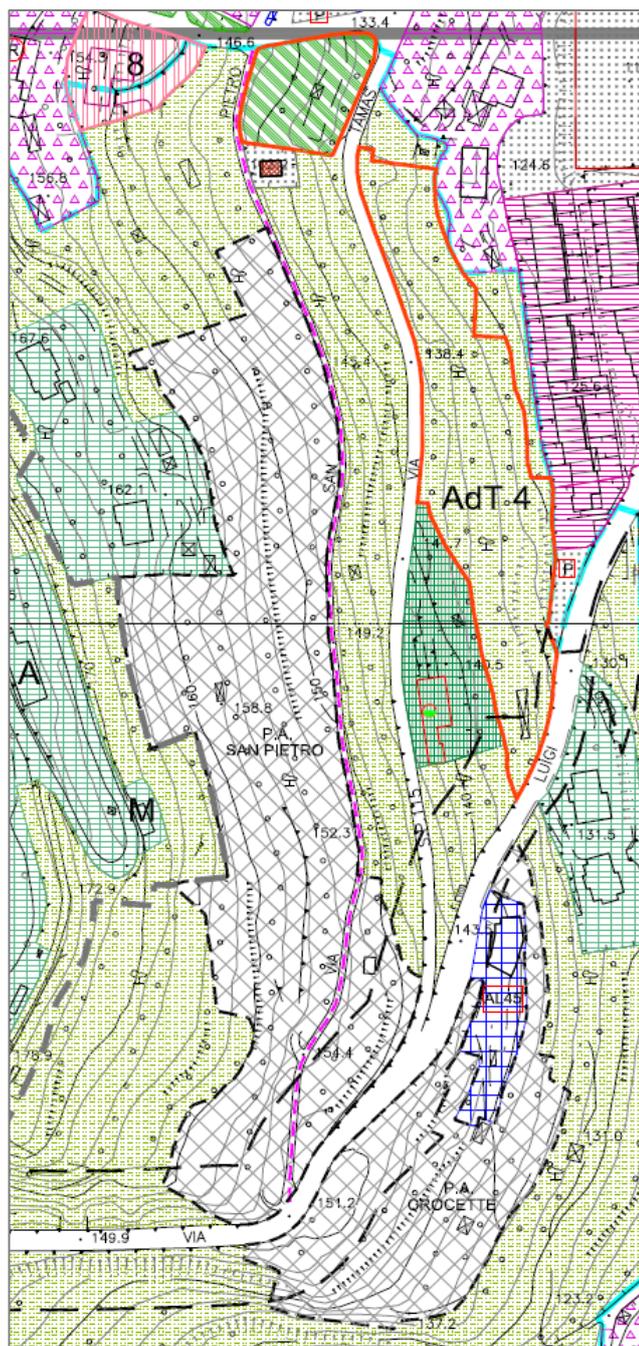


*Estratto tav 14 "Previsioni di Piano" DdP VIGENTE sovrapposizione nuovo Vincolo*

- Ambiti di trasformazione
- Nuovo Vincolo



*Estratto tav 10.4 Regime dei suoli (PdR) – Vigente*



*Estratto tav 10.4 Regime dei suoli (PdR) – VARIANTE*

Le tabelle relative ai "Piani e Programmi attuativi in corso di esecuzione – Turistico Ricettivi" e al "Tessuto prevalentemente residenziale" incluse nel documento "Indirizzi" vengono aggiornate, eliminando i piani conclusi e i lotti completati al momento della stesura della presenta variante; si rimanda al fascicolo "Indirizzi" nel quale vengono aggiornate le tabelle allo scopo di meglio illustrare quantitativamente le Varianti.

Di seguito vengono elencati i **PA** e i **SUAP conclusi** che riguardano il **tessuto turistico - ricettivo**:

#### **Piano Attuativi**

- PA Hotel Mercedes (via Nanzello)

#### **SUAP**

- SUAP Locanda Augusta (via Nova)
- SUAP Caravel (via Tamas)
- SUAP Sogno del Benaco (via Lungolago Marconi)
- SUAP Dalco (via Prealzo)

All'interno del **tessuto residenziale** il Piano vigente individua i singoli **lotti di completamento** o le aree interessate da "**Piani attuativi**"; di seguito si elencano esclusivamente quelli **conclusi**:

#### **Piani Attuativi**

- PA 2 (via Lungolago Marconi)
- PA 3 (via Mons. Comboni)
- PA 4 (via Mons. Comboni)

#### **Lotti di completamento**

- lotto1 (via Milanese)
- lotto 8 ( via Tovo)

Si precisa che dette modifiche alle previsioni del Documento di Piano ricadono inoltre entro la disciplina del Piano delle Regole e sono più dettagliatamente illustrate nel successivo capitolo 10 "Modifiche al Piano delle Regole".

### **8.3. MODIFICHE SUCCESSIVE ALL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI ENTI**

In seguito all'accoglimento, totale o parziale, di alcune osservazioni avanzate dalla cittadinanza, sono state apportate delle varianti alla cartografia del "regime dei suoli" contenuta nel Piano delle Regole; tali varianti hanno di conseguenza causato alcune modifiche agli elaborati del Documento di Piano classificando tre piccole aree, precedente individuate all'interno del "territorio agricolo", ora all'interno della classe "urbanizzazione diffusa"; una di queste varianti, nello specifico in via Campaldo, ha comportato l'ampliamento del TUC di soli 200,00 mq. Si rimanda al successivo capitolo 10 per ogni ulteriore approfondimento.

(vedi tavv. 12.1,12.2,12.3 – "Sintesi dell'urbanizzazione"; tavv 14.1,14.2 - "Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano"; e tavv. 15.1,15.2 – "Aggiornamento del consumo di suolo".)

Per quanto riguarda il documento "**Indirizzi**":

- in seguito all'accoglimento del Parere della Provincia di Brescia (31/01/2018 prot. 15629), è stato inserito tra gli indicatori del monitoraggio lo "Stadio di avanzamento della realizzazione della Rete ecologica".

- in seguito all'accoglimento del Parere della Regione Lombardia (15/02/2018 prot. 1956):
  - sono stati inseriti tra gli indirizzi generali di tutela i riferimenti agli articoli contenuti nel PPR (art.16bis, art 17, art 19 e art 26);
  - sono state integrate le schede relative all'attuazione degli "ADT 3 Crocette" e "ADT 5 S.Pietro", inserendo la planimetria generale dei Piani Attuativi approvati e tutt'ora in corso; la normativa specifica è stata integrata in ottemperanza alle indicazioni impartite dalla Soprintendenza e ne sono stati allegati i pareri di compatibilità paesaggistica espressi;
  - sono state aggiornate le schede relative all'ADT 5.1 (eliminato);
  - sono state apportate tutte le piccole correzioni suggerite dalla Regione, come indicato nel fascicolo "Controdeduzioni al Parere della Regione Lombardia".

## 9. LE VARIANTI AL PIANO DEI SERVIZI

Obiettivi della variante: n.7, n.5, n.12

### Tavole variate PdS

Norme di Attuazione

Tavola 1.1: Viabilità e trasporti, stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 1.2: Viabilità e trasporti, stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 1.3 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 2.1: Infrastrutture – reti tecnologiche, rete fognatura, in scala 1:4.000

Tavola 2.2: Infrastrutture – reti tecnologiche, rete acquedotto, in scala 1:5.000

Tavola 3: Servizi pubblici – localizzazione e tipologia, in scala 1:5.000

Tavola 4: Servizi pubblici – bacino d'utenza, in scala 1:5.000

Tavola 5: Servizi pubblici – proprietà: aree da acquisire, in scala 1:5.000

### Fascicoli Allegati variati (PdS)

Allegato A: fermate trasporto pubblico, schede

Fascicolo Allegato I: servizi per l'istruzione

Fascicolo Allegato P: servizi per il trasporto

Fascicolo Allegato R: servizi religiosi

Fascicolo Allegato RT: servizi tecnologici

Fascicolo Allegato SP: servizi sportivi

Fascicolo Allegato TE: servizi tecnologici

Fascicolo Allegato V: servizi ricreativi

### Tavole variate DdP (in conseguenza alle modifiche apportate al PdS)

Tavola 10: Servizi pubblici, stato di fatto – localizzazione e bacino d'utenza, in scala 1:5.000

Tavola 13: Servizi pubblici, progetto – localizzazione e bacino d'utenza, in scala 1:5.000

Tavola 7.1 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 7.2 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 7.3 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 9.1: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto e reti tecnologiche, in scala 1:4.000

Tavola 9.2: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto e reti tecnologiche, in scala 1:4.000

### Tavole variate PdR (in conseguenza alle modifiche apportate al PdS)

Tavola 4.1: Viabilità e trasporto pubblico, stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 4.2: Viabilità e trasporto pubblico, stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 4.3 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

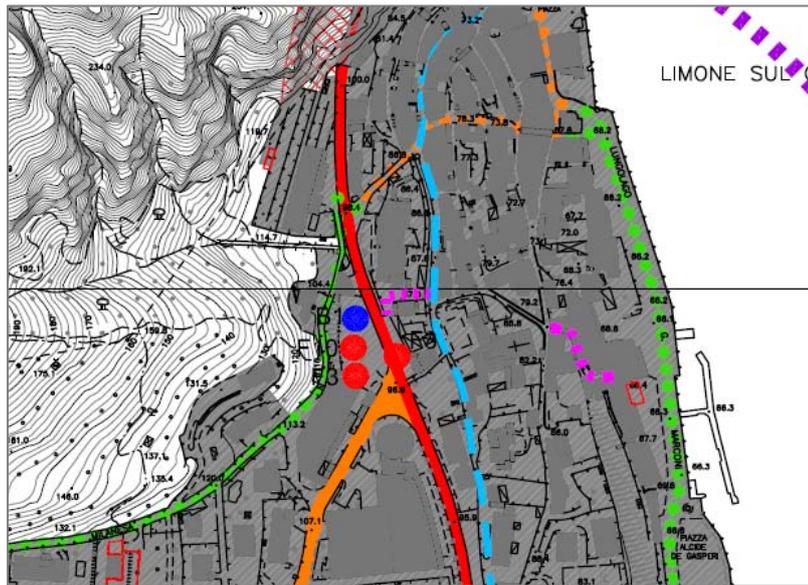
Tavola 10.3: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

Tavola 10.4: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

### 9.1. LA MOBILITA'

I progetti relativi alla mobilità, individuati all'interno del PGT vigente, riguardano la realizzazione della pista ciclabile "Ciclopista del Garda", progetto approvato con Del. G.C. 24/05/2011 n.81, attualmente appaltato e la **ricollocazione di alcune fermate del trasporto pubblico** a seguito del parere Provinciale formulato in sede di approvazione del PGT.

La fermata TPL (F10) situata presso l'Hotel Castel, in direzione di Salò, è stata delocalizzata in via IV Novembre, presso il Centro Congressi, dove già esistono le fermate di altre compagnie di trasporto (F3).



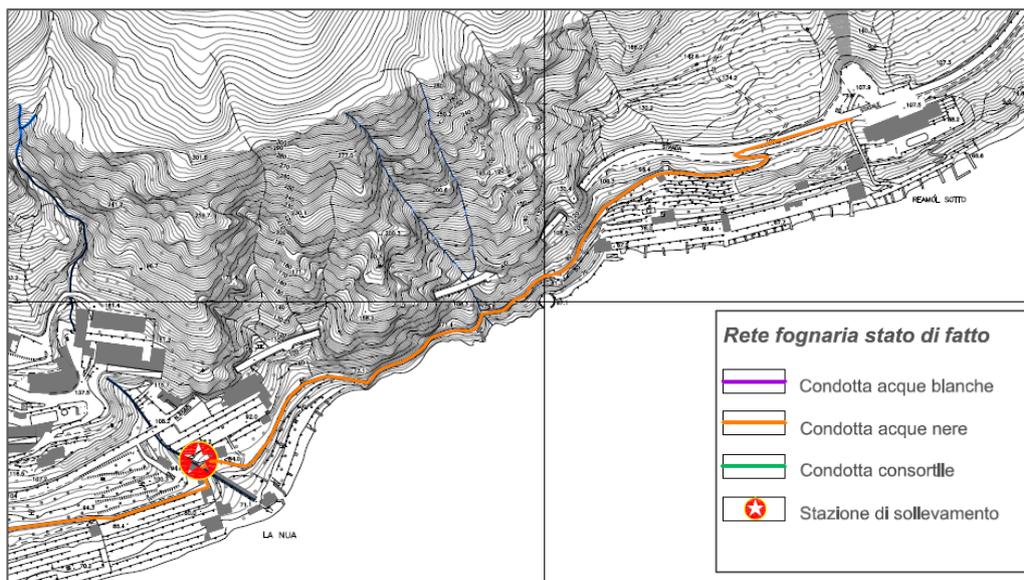
Estratto Tav 1.3 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto **VARIANTE**

In seguito alla **realizzazione della fermata F10** vengono aggiornati tutti gli elaborati cartografici riguardanti la viabilità esistente e di progetto e viene inoltre aggiornato il "*fascicolo A - Fermate trasporto pubblico*", allegato al Piano dei servizi.

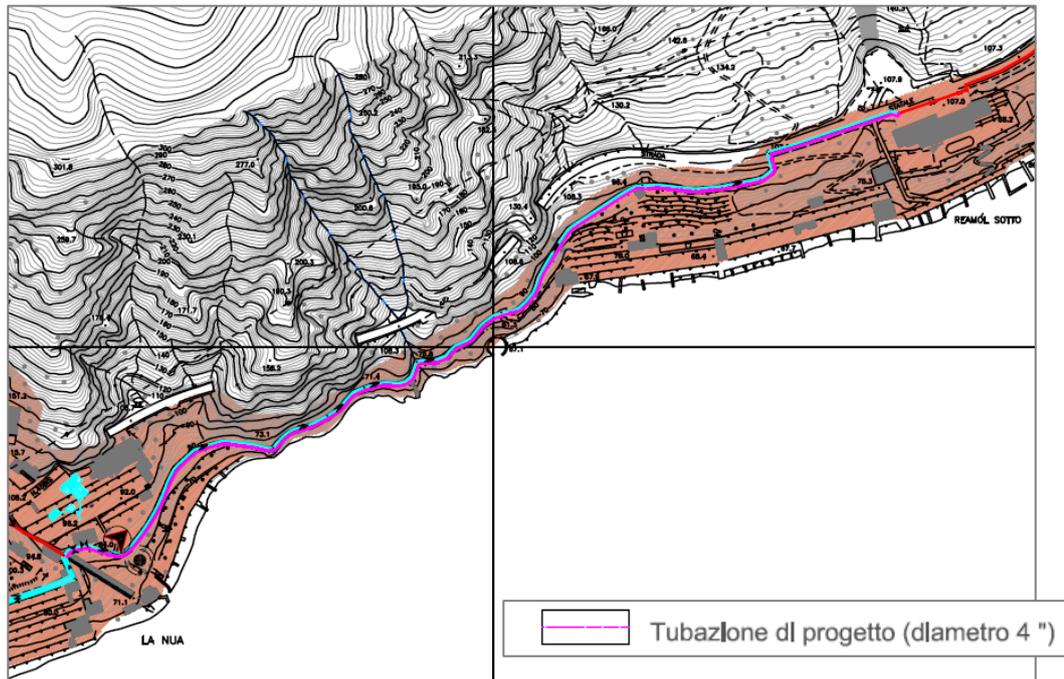
## 9.2. RETI TECNOLOGICHE

In seguito alla **realizzazione di alcuni progetti** e **all'inserimento di nuove previsioni** riguardanti le reti tecnologiche, negli elaborati della variante vengono aggiornate le seguenti tavole:

- "*Tavola 2.1: Infrastrutture – reti tecnologiche, rete fognatura*": in seguito alla realizzazione del tratto di conduttura delle acque nere che va dalla loc. La Nua alla loc. Reamol sotto (vedi estratto seguente);
- "*Tavola 2.2: Infrastrutture – reti tecnologiche, rete acquedotto*": in seguito alla nuova previsione di realizzazione di un nuovo tratto delle acque potabili dalla loc. La Nua alla loc. Reamol sotto (vedi immagine seguente).



Estratto Tavola 2.1: *Infrastrutture – reti tecnologiche, rete fognatura* **VARIANTE**



*Estratto Tavola 2.2: Infrastrutture – reti tecnologiche, rete acquedotto - VARIANTE*

### 9.3. I SERVIZI PUBBLICI

L'aggiornamento del Piano dei Servizi è uno degli obiettivi che fanno parte della Variante; vengono qui ricordate le previsioni contenute all'interno del Piano vigente, elencate le opere già realizzate dall'approvazione del Piano ad oggi e descritti i servizi di nuova previsione.

Nell'ambito dei servizi pubblici, classificati all'interno delle tavole e dei fascicoli del Piano dei Servizi, sono stati apportati gli aggiornamenti relativi ai servizi pubblici la cui realizzazione era prevista al momento dell'approvazione del PGT; all'interno della variante vengono quindi aggiornate le schede dei servizi per quanto riguarda il **mutamento di stato** (passaggio da "in progetto" a "stato di fatto").

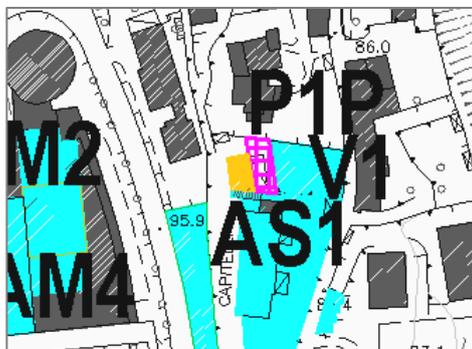
La Variante prevede inoltre la **reiterazione del vincolo** per il completamento di alcuni servizi in progetto la cui realizzazione non è ancora stata attuata soprattutto per ragioni economiche.

Inoltre la variante introduce la previsione di **nuovi servizi** la cui realizzazione è prevista **su aree** che sono già **di proprietà pubblica** e per le quali non è quindi necessario l'apposizione del vincolo finalizzato all'acquisizione.

I "servizi in progetto" previsti nel **Piano vigente** e dei quali si prevede la **reiterazione del vincolo** riguardano nello specifico:

• servizi per il trasporto:

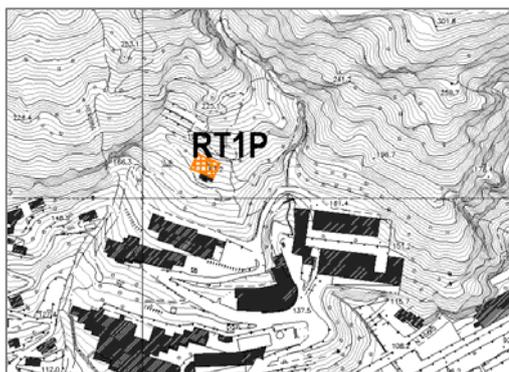
- il parcheggio in via Capitelli (P1P- in rosa) non è ancora stato realizzato per ragioni economiche, si prevede quindi la reiterazione del vincolo per l'acquisizione dell'area, considerato il permanere dell'esigenza di dotare dell'indispensabile servizio di parcheggio la "Casa Albergo" ma soprattutto gli ambulatori comunali, unico presidio sanitario a Limone sul Garda.



*rif. scheda P1P – Piano dei Servizi vigente*

• reti tecnologiche:

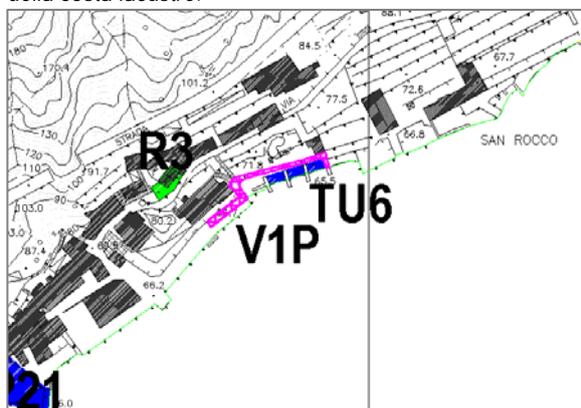
- ampliamento del serbatoio dell'acquedotto (RT1P) in loc. Sopino, su un'area di proprietà privata, non è stato ancora realizzato e la sua previsione viene riconfermata poiché la gestione diretta da parte del comune del servizio consentirà di disporre delle necessarie risorse economiche.



*rif. scheda RT1P – Piano dei Servizi vigente*

• servizi ricreativi:

- il completamento di una passeggiata a lago (V1P – in rosa), nei pressi della Limonaia Piantoni, non è stato ancora realizzato per ragioni economiche, si prevede quindi la reiterazione del vincolo per l'acquisizione dell'area considerata la sua rilevanza dal punto di vista paesaggistico e per la fruizione turistica della costa lacustre.



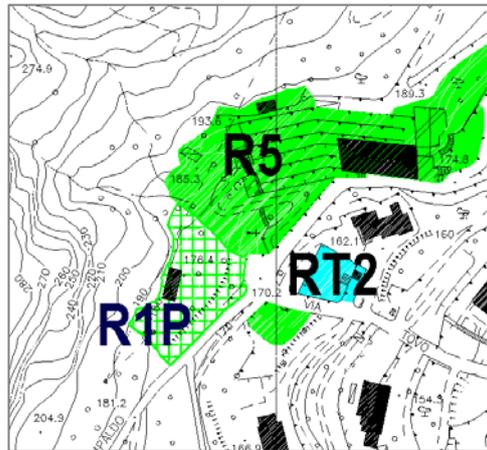
*rif. scheda V1P – Piano dei Servizi vigente*

Considerato che la reiterazione del vincolo comporta un evidente limitazione al diritto di proprietà privata dei beni, l'Amministrazione comunale dovrà, se richiesta, garantire un equo indennizzo annuale, da determinarsi sulla base di apposita stima da parte dell'ufficio tecnico basata sul valore presumibile di mercato delle aree interessate. A tale scopo nel bilancio comunale dovrà essere determinato un idoneo appostamento atto a garantire la spesa presumibile da sostenere.

I "servizi in progetto" previsti nel Piano vigente e confermati:

- servizi religiosi:

- edificio religioso da adibire a culto del Santo Comboni (R1P), l'edificio è previsto nell'area a sud dell'Istituto Comboniano ma non è ancora stato realizzato dall'Istituto proprietario, viene quindi riconfermato.



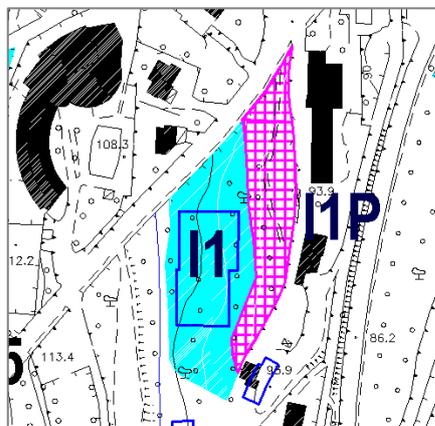
*rif. scheda R1P– Piano dei Servizi vigente*

Per quanto riguarda i servizi di progetto realizzati e quindi ora facenti parte della categoria "Stato di fatto" vi sono:

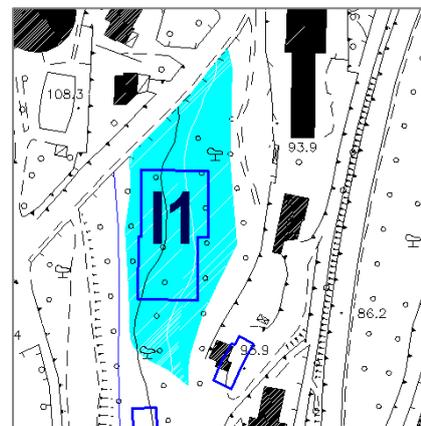
- servizi per l'istruzione:

- ampliamento delle aree pertinenziali della scuola primaria in via Einaudi (I1P), è stato realizzato ma su una superficie minore rispetto a quella prevista nel PGT; tale realizzazione comporta anche una modifica all'azzoneamento previsto dal "regime dei suoli" del Piano delle Regole del quale si riporta un estratto.

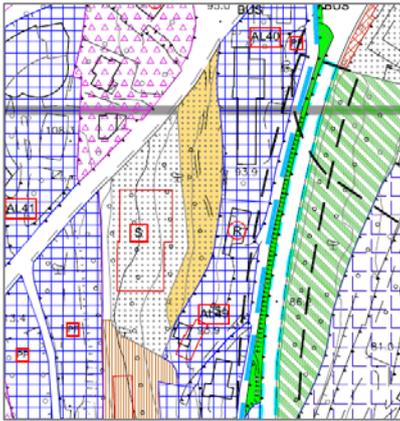
(vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.19)



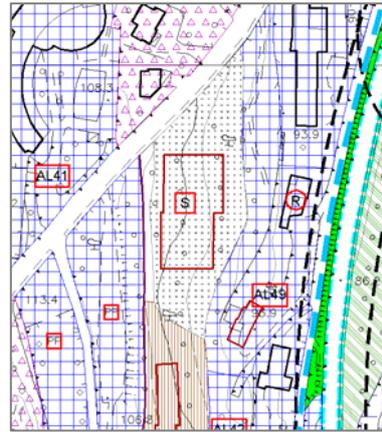
*rif. scheda I1P–Piano dei Servizi vigente*



*rif. scheda I1P–Piano dei Servizi Variante*

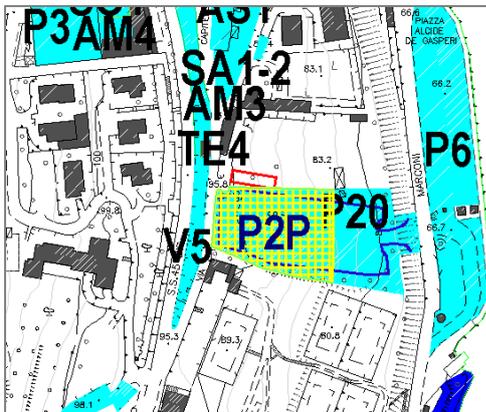


Estratto Regime dei suoli (PdR) - Vigente

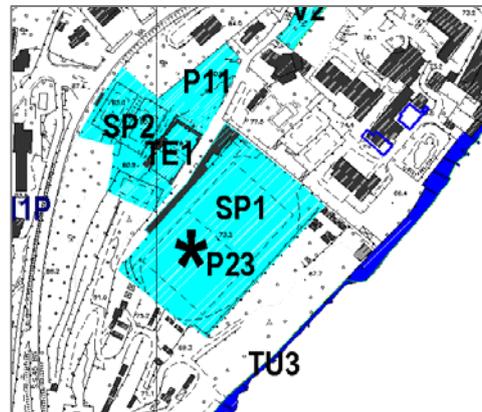


Estratto Regime dei suoli (PdR) - Variante

- l'eliporto (P2P) (area di atterraggio per l'eliambulanza), previsto inizialmente sulla copertura del parcheggio multipiano in via Lungolago Marconi, è stato invece realizzato all'interno del campo sportivo di via Fasse (P23). La scelta di una diversa localizzazione è dipesa sia da ragioni tecniche che paesaggistiche, in quanto per consentire l'atterraggio sulla copertura del parcheggio sarebbe stato necessario abbattere tutti gli alberi presenti a lato di via Lungolago Marconi, alberi che fanno parte di una fascia di tutela delle superfici rinaturalizzate e scarpate e rappresentano un elemento caratteristico del lungolago.

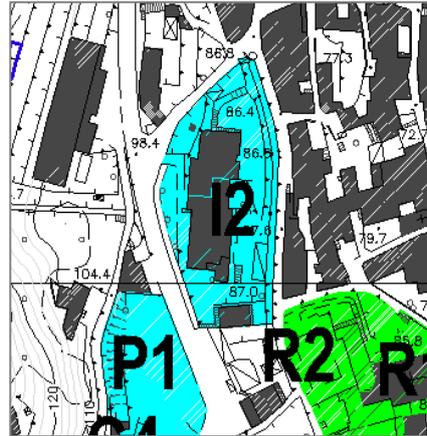


rif scheda P2P - Piano dei Servizi - Vigente



rif scheda P23 - Piano dei servizi - Variante

- scuola dell'infanzia (I2): il progetto prevedeva la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente in via Rovina, con la realizzazione di un parcheggio interrato a utilizzo del centro storico. Il progetto nel corso degli anni ha subito delle modifiche trasformandosi in una "riqualificazione mediante ristrutturazione ed adeguamento degli impianti dell'edificio avente destinazione di asilo nido e scuola dell'infanzia", all'interno del quale la realizzazione del parcheggio interrato non è più prevista.

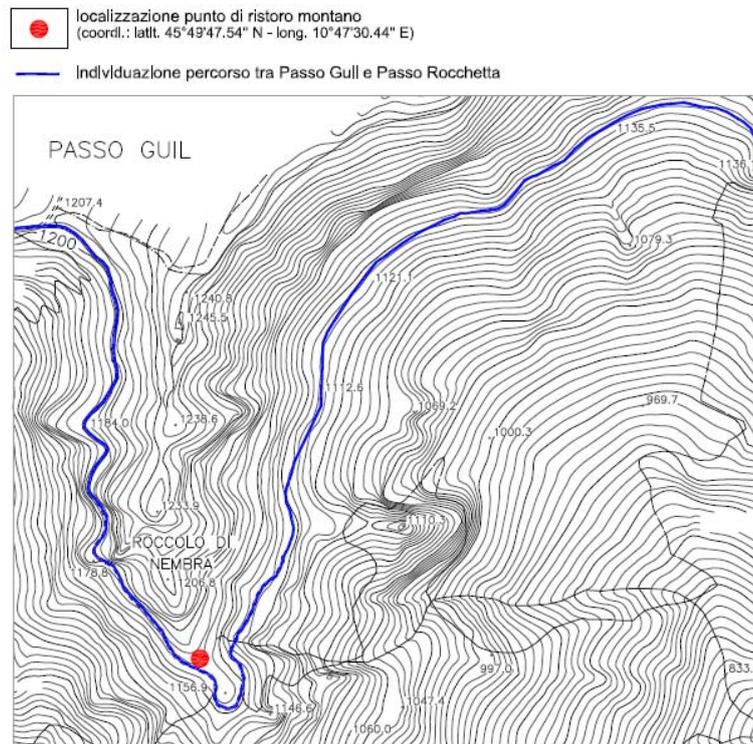


*rif scheda I2- scuola in via Rovina - Variante*

I "servizi in progetto" previsti dalla Variante riguardano:

- servizi ricreativi:

- punto di ristoro e per la sosta di emergenza montana (V2P): trattasi di un "rifugio escursionistico" (art. 32 LR 1/10/2015 n. 27) per la sosta d'emergenza degli escursionisti localizzato in un'area piana, priva di alberi e nei pressi di un'area vincolata ai sensi dell'art. 10 Dlgs 42/2004 (vedi scheda 16 - Allegato A, Edifici Tutelati -Piano del Paesaggio).

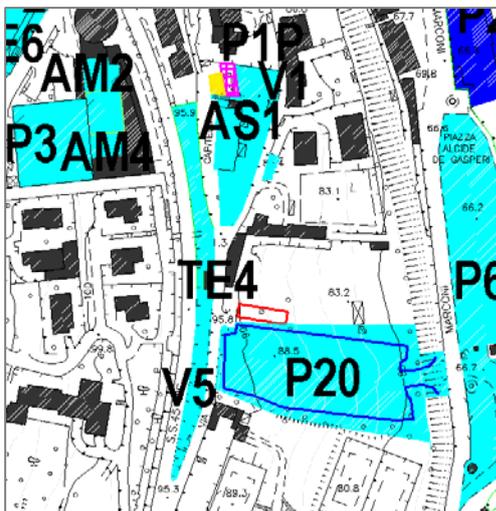


*rif. scheda V2P- Piano dei Servizi - Variante*

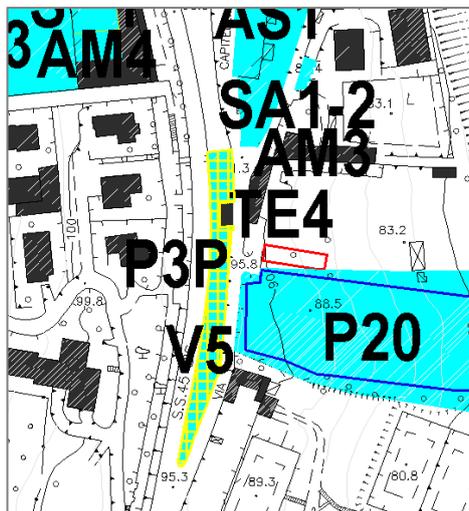
In attuazione della prescrizione della Comunità Montana Parco Alto Garda Bresciano (parere del 30 gennaio 2018, n.prot 1268) è stata apportata una modifica all'art.31 "SP5 Servizi ricreativi", introducendo una specifica disposizione da attuarsi in sede di progettazione definitiva del "punto di ristoro e per la sosta di emergenza montana". (vedi Norme di Attuazione PDS, art 31).

• servizi per il trasporto:

- nuovo parcheggio in via Capitelli (P3P) da realizzare al di sotto dell'area verde tra via Capitelli e la SS45bis, sfruttando la differenza di quota esistente tra le due strade; l'area in questione è già di proprietà comunale. (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.8)



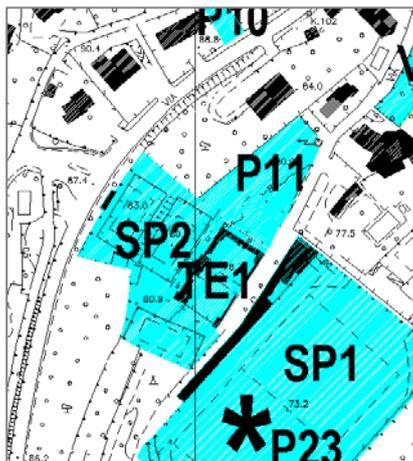
Piano dei Servizi vigente



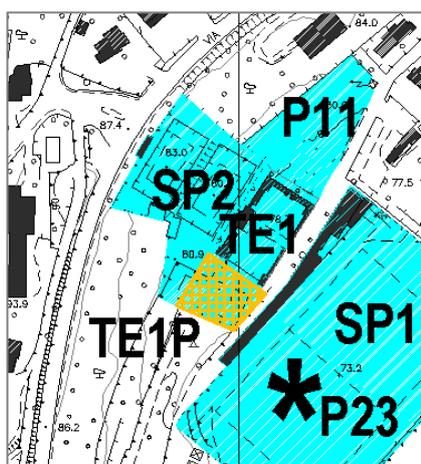
rif. scheda P3P- Piano dei Servizi – Variante

• servizi tecnologici

- ampliamento del cimitero (TE1P). In seguito all'approvazione del Piano Cimiteriale è necessario recepire all'interno del Piano dei Servizi le indicazioni riguardanti l'eventuale ampliamento della struttura cimiteriale. Nel PGT vigente si era ipotizzata la realizzazione dei servizi igienici e della sala mortuaria nell'area a est del cimitero, andando ad occupare una piccola porzione del parcheggio esistente; nel Piano Cimiteriale, al quale si rimanda per ogni approfondimento, è stata invece individuata quale zona da destinare all'eventuale espansione del cimitero, l'area a ovest, di proprietà comunale e attualmente interessata dai campi da tennis. (vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.17)



rif. scheda TE1- Piano dei Servizi Vigente

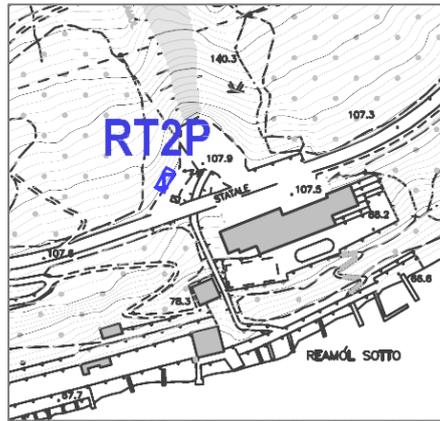


rif. scheda TE1P- Piano dei Servizi - Variante

In seguito all'approvazione del "SUAP Hotel Panorama" (del. CC 28/11/2017 n.35) successivamente all'adozione della presente Variante, è stata individuata negli elaborati del PGT la nuova cabina elettrica, privata asservita a uso pubblico, che verrà realizzata al fine di fornire energia all'Hotel e alle abitazioni presenti nell'area.

- **servizi tecnologici:**

- cabina elettrica (RT2P), la realizzazione del manufatto è prevista nella località Reamol, a nord della SS 45 bis, a monte rispetto alla struttura alberghiera, all'interno della stessa proprietà (Hotel Panorama).



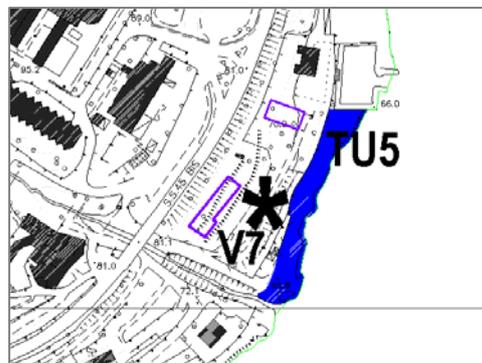
*rif. scheda RT2P– Piano dei Servizi variante*

In seguito a tale nuovo progetto sono stati aggiornati gli elaborati del Piano dei Servizi che lo individuano (tav. 3, 4, 5, fascicolo "Servizi tecnologici", tabelle con la quantificazione della dotazione di servizi pubblici e le Norme) e di conseguenza gli elaborati del Documento di Piano (tav. 13) e gli elaborati del Piano delle Regole (tav 10.1).

Per quanto riguarda i "servizi esistenti" alcuni, per diverse ragioni, hanno subito delle variazioni dall'approvazione del PGT ad oggi; nello specifico si tratta di:

- **servizi sportivi:**

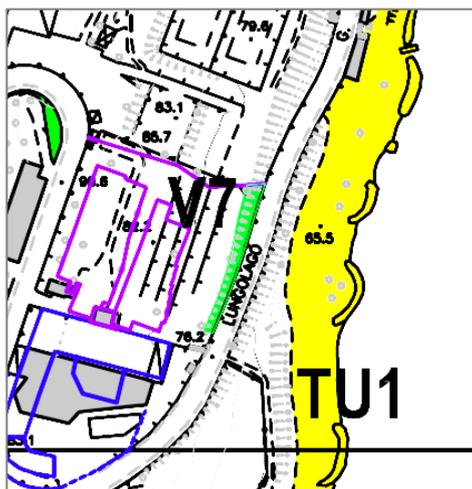
- circolo vela (SP4): localizzato a sud del territorio comunale, al piano interrato di un fabbricato di proprietà dell'Hotel Leonardo da Vinci; la sua realizzazione deriva dall'attuazione di parte del PA che interessa l'hotel. Si tratta di un servizio di proprietà privata, in comodato d'uso al Comune di Limone sul Garda per 99 anni.



*rif. scheda SP4 – Piano dei Servizi Variante*

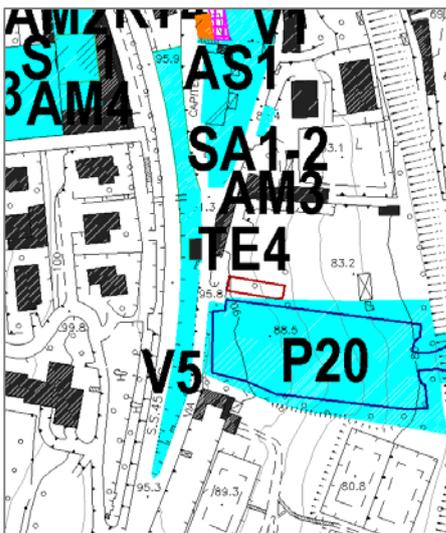
- **servizi ricreativi:**

- verde ambientale (V7), localizzato a sud del centro storico, su via Lungolago Marconi; la cessione di tale area all'Ente comunale, deriva dall'attuazione degli interventi che hanno riguardato l'area soprastante; l'individuazione di tale area comporterà una modifica all'azzoneamento previsto dal regime dei suoli del Piano delle Regole (vedi capitolo seguente). (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.10)

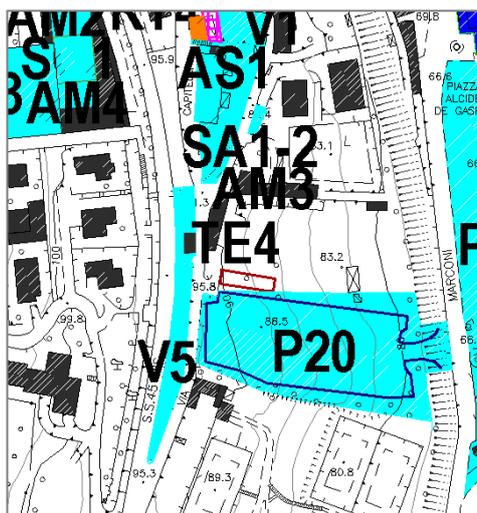


V7- localizzazione nel Piano dei Servizi – Variante

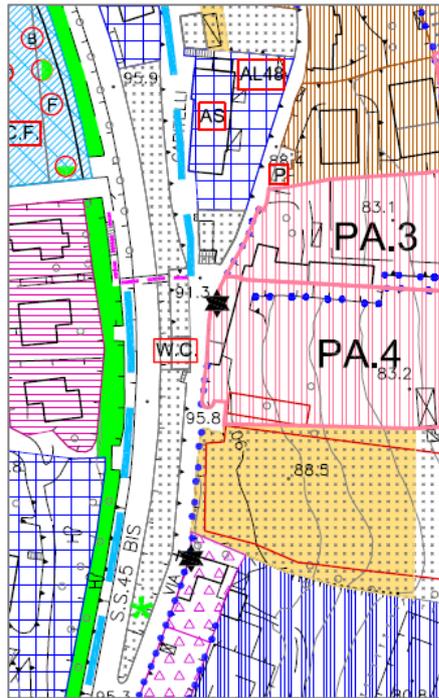
- Parco Giochi in via Capitelli (V5): a seguito di una verifica delle proprietà, parte dell'area risulta essere un'area verde privata, viene quindi esclusa dal Piano dei Servizi e modificata di conseguenza anche nel Piano delle Regole e inserita nella zona "B5 Tessuto urbano a prevalenza di verde privato" (si riporta un estratto di tale modifica) (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.7)



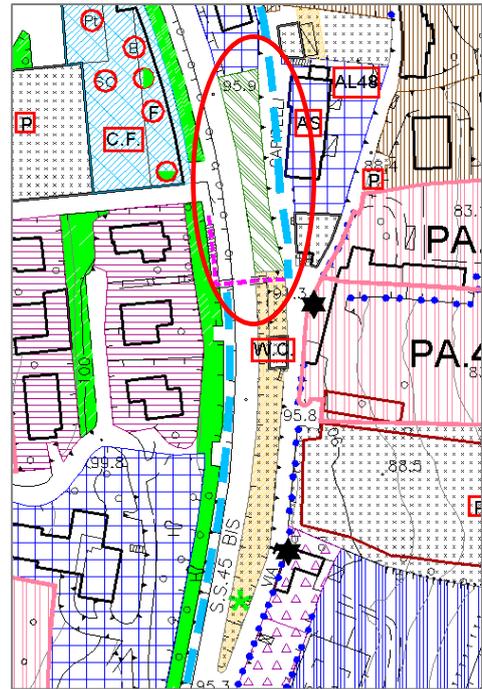
rif. scheda V5– Piano dei Servizi – Vigente



rif. scheda V5– Piano dei Servizi - Variante



*Estratto Regime dei suoli (PdR) – Vigente*



*Estratto Regime dei suoli (PdR) - Variante*

All'interno del "fascicolo TE - Servizi tecnologici" è stata aggiornata la scheda "TE5 - Casa cantoniera" al fine di integrare l'elenco dei vincoli a cui è sottoposta con il DM 8/2/2017; anche all'interno del "fascicolo R - Servizi religiosi" è stata aggiornata la scheda "R4 - Chiesa di San Pietro" al fine di integrare l'elenco dei vincoli a cui è sottoposta con il DM 3/12/2013.

Al momento dell'approvazione del PGT vigente, all'interno del territorio del comune di Limone sul Garda i servizi esistenti con bacino d'utenza comunale occupavano una superficie pari a 62.094 metri quadrati, considerando che nel comune risultavano residenti al 31 dicembre 2010 1.163 abitanti, la dotazione di servizi per abitante era pari a 53 mq/ab.

Se si considera invece il totale dei servizi esistenti, con bacino d'utenza comunale e sovracomunale, per una superficie di 112.788 mq, si aveva una dotazione di servizi per abitante pari a 96,98 mq/ab.

Considerando le previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano vigenti, si prevedeva un aumento della popolazione residente di circa 165 abitanti.

La somma dei servizi esistenti e dei servizi in progetto, con bacino di utenza comunale risulta essere pari a 64.086 mq, mentre la popolazione totale che deriva dalla somma tra la popolazione residente al 31-12-2010 e da quella derivante dalle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, risulta pari a 1.327 abitanti. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti e in progetto era quindi pari a 48,29 mq/ab. dato che risulta superiore rispetto alla dotazione minima espressa come indirizzo nel Documento di Piano (32mq/ab).

Con la presente **Variante**, all'interno del territorio del comune di Limone sul Garda i **servizi esistenti con bacino d'utenza comunale** occupano una superficie pari a **62.589 metri quadrati**, considerando che nel comune sono residenti al 31 dicembre 2016 1.164 abitanti, la dotazione di servizi per abitante risulta pari a 54 mq/ab (vedi tab 2, allegato H).

Se si considera invece il totale dei **servizi esistenti**, con **bacino d'utenza comunale e sovracomunale**,

per una superficie di **113.283 mq**, si raggiunge una dotazione di servizi per abitante pari a 97,32 mq/ab (vedi tab 1, allegato H).

Considerando lo stato di attuazione delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano vigenti, restano ancora 96 abitanti da insediare; **la Variante non prevede invece l'insediamento di nuovi abitanti se non il naturale incremento demografico della popolazione attualmente residente.** La somma dei **servizi esistenti e dei servizi in progetto**, con bacino di utenza comunale risulta essere pari a 83.916 mq, mentre la popolazione totale che deriva dalla somma tra la popolazione residente al 31-12-2016 e da quella derivante dalle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano, risulta pari a 1.260 abitanti. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico esistenti e in progetto è quindi pari a 66,60 mq/ab (vedi tab 3 allegato G), dato che risulta comunque superiore rispetto alla dotazione minima espressa come indirizzo nel Documento di Piano (32mq/ab).

In allegato alla presente relazione si riportano degli estratti delle **tabelle riassuntive con il calcolo dei metri quadri di servizi presenti nel territorio comunale**, suddivisi per categoria (istruzione, religiosi, sportivi, parcheggi ecc ecc) e la quantificazione della **dotazione mq/ab** in seguito agli aggiornamenti apportati. *(Vedi ALLEGATO G – Sintesi offerta quantitativa dei servizi)*

## 10. LE VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE

Obiettivi della variante: n.1, n.5, n.7, n.8, n.9, n.10, n.11

### Tavole variate PdR

Norme di Attuazione

Tavola 4.1: Viabilità e trasporto pubblico, stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 4.2: Viabilità e trasporto pubblico, stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 4.3 Viabilità e trasporto pubblico – stato di fatto e progetto, in scala 1:4.000

Tavola 7.1: Vincoli amministrativi, in scala 1:5.000

Tavola 7.2: Vincoli amministrativi, in scala 1:5.000

Tavola 8.1: Vincoli paesaggistici e storici, in scala 1:5.000

Tavola 8.2: Vincoli paesaggistici e storici, in scala 1:5.000

Tavola 9: Regime dei suoli – Territorio Comunale, in scala 1:7.500

Tavola 10.1: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

Tavola 10.2: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

Tavola 10.3: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

Tavola 10.4: Regime dei suoli – Area Trasformata, in scala 1:2.000

### Fascicoli Allegati variati (PdR)

Fascicolo: Indagine strutture ricettive, schede

### Tavole variate DdP (in conseguenza alle modifiche apportate al PdR)

Tavola 6.1: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto, in scala 1:7.500

Tavola 6.2: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 6.3: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto, in scala 1:4.000

Tavola 9.1: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto e reti tecnologiche, in scala 1:4.000

Tavola 9.2: Sintesi urbanizzazione – stato di fatto e reti tecnologiche, in scala 1:4.000

Tavola 12.1: Sintesi urbanizzazione – progetto, in scala 1:7.500

Tavola 12.2: Sintesi urbanizzazione – progetto, in scala 1:4.000

Tavola 12.3: Sintesi urbanizzazione – progetto, in scala 1:4.000

Tavola 14.1: Tavola riassuntiva delle previsioni di piano, in scala 1:4.000

Tavola 14.2: Tavola riassuntiva delle previsioni di piano, in scala 1:4.000

Tavola 15.1: Aggiornamento - Consumo di suolo esogeno ed endogeno, in scala 1:4.000

Tavola 15.2: Aggiornamento - Consumo di suolo esogeno ed endogeno, in scala 1:4.000

## 10.1. L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PGT VIGENTE

Il Piano delle Regole viene aggiornato in coerenza con la riduzione delle previsioni del Documento di Piano e la modifica delle previsioni contenute nel Piano dei servizi (vedi capitoli precedenti).

Il Piano delle Regole viene inoltre aggiornato in conseguenza al completamento dei "piani attuativi", degli "sportelli unici per le attività produttive" e dei "lotti di completamento" in corso sul territorio comunale, dall'approvazione del PGT ad oggi, con la conseguente classificazione delle aree entro il tessuto consolidato in omogeneità alle zone già esistenti.

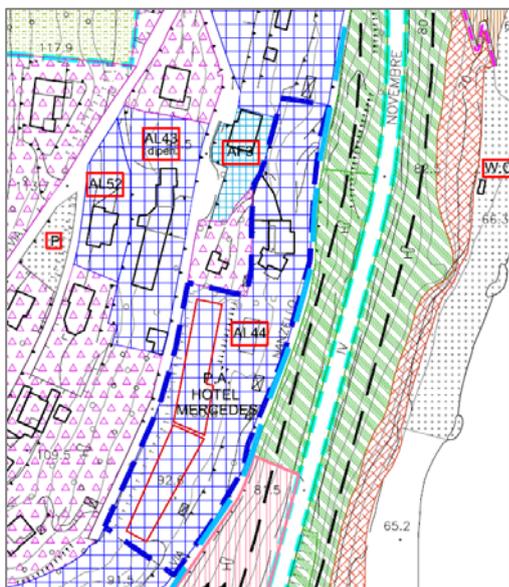
### Tessuto produttivo: Attività turistiche ricettive

All'interno del "tessuto produttivo", nello specifico per le aree destinate ad "Attività turistiche ricettive" (attività ricettive alberghiere, attività ricettive non alberghiere, attività ricettive all'area aperta) il Piano individua le strutture interessate da "Piani e programmi in corso di esecuzione", nello specifico si tratta di Piani Attuativi (PA) e Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP).

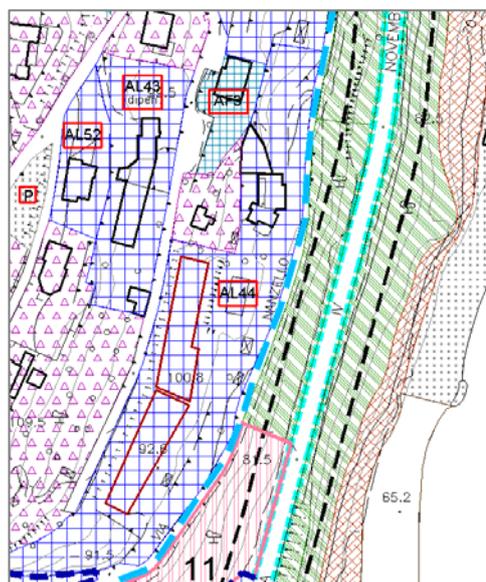
I **Piani Attuativi** previsti nel Piano delle Regole vigente sono tre:

- PA Hotel Coste (via Tamas)
- PA Hotel Leonardo (via IV Novembre)
- PA Hotel Mercedes (via Nanzello)

Ad oggi risulta concluso solo il "PA Hotel Mercedes" di conseguenza la perimetrazione relativa al PA viene eliminata lasciando solo la destinazione "Attività ricettive alberghiere" (zona D.3.1).

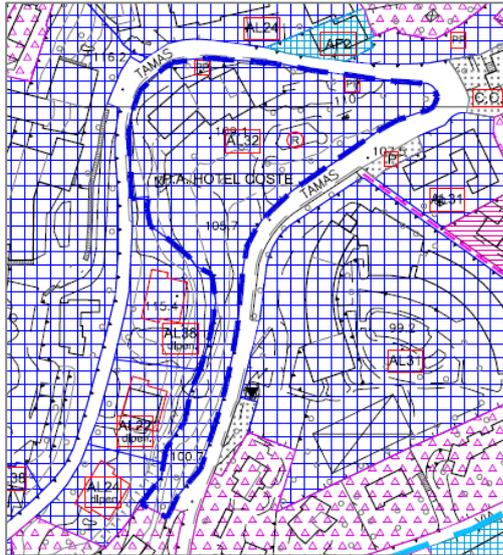


Estratto Regime dei suoli- Vigente (PA H. Mercedes)

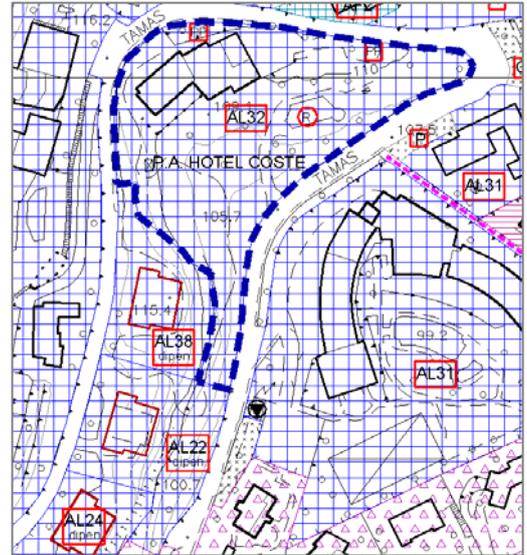


Estratto Regime dei suoli- Variante (PA H. Mercedes)

- per quanto riguarda il "PA Hotel Coste", la sua perimetrazione ha subito una modifica in conseguenza alla cessione di una porzione di area ad un'altra struttura ricettiva (AL 22). (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.14)



*Estratto Regime dei suoli - Vigente (PA H. Coste)*

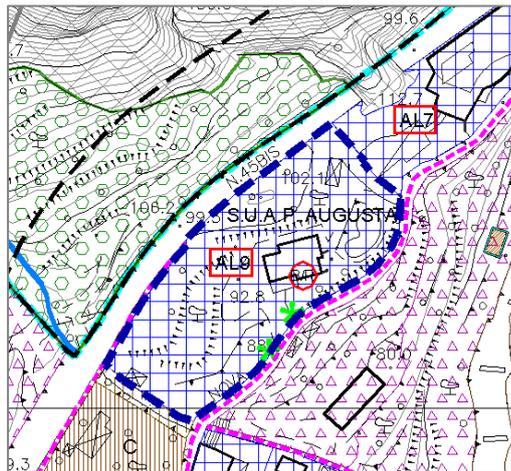


*Estratto Regime dei suoli - Variante (PA H. Coste)*

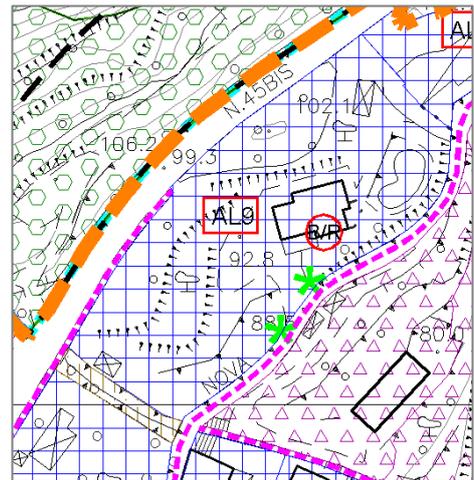
Gli **Sportelli Unici per le Attività Produttive (SUAP)** previsti nel Piano delle Regole vigente sono quattro:

- SUAP Locanda Augusta (via Nova)
- SUAP Caravel (via Tamas)
- SUAP Sogno del Benaco (via Lungolago Marconi)
- SUAP Dalco (via Prealzo)

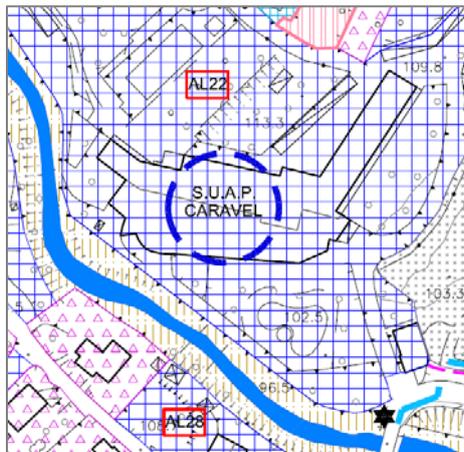
Ad oggi risultano conclusi il SUAP Locanda Augusta, il SUAP Sogno del Benaco e il SUAP Caravel, di conseguenza le perimetrazioni relative ai SUAP verranno eliminate lasciando solo la destinazione "Attività ricettive alberghiere" (zona D.3.1)



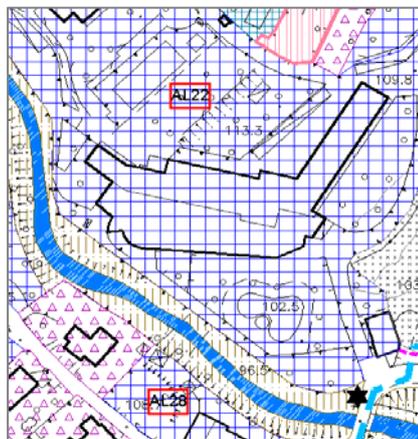
*Regime dei suoli -Vigente (SUAP Loc. Augusta)*



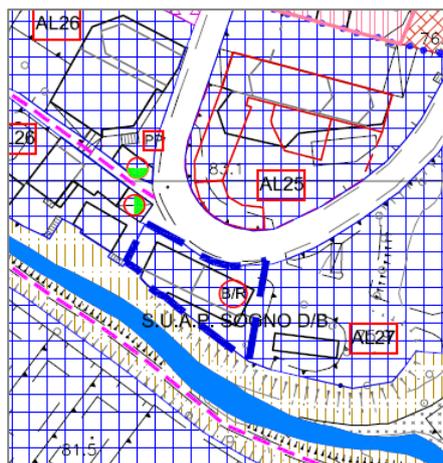
*Regime dei suoli -Variante (SUAP Loc.Augusta)*



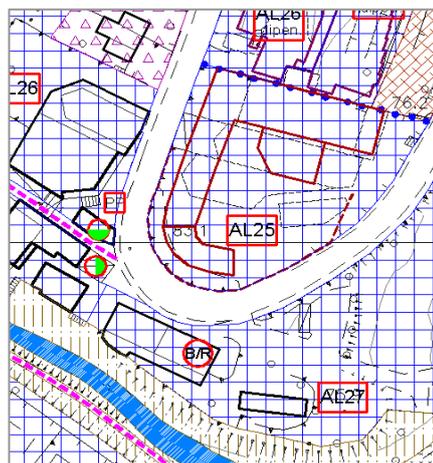
*Estratto Regime dei suoli - Vigente (SUAP Caravel)*



*Estratto Regime dei suoli - Variante (SUAP Caravel)*



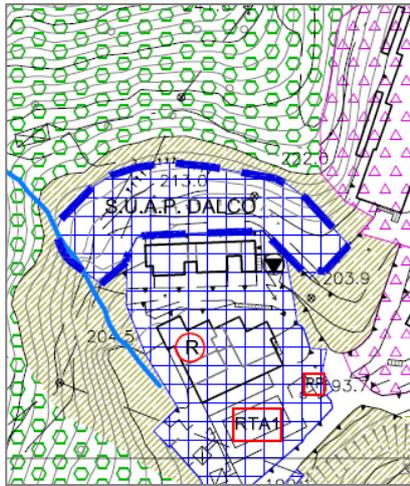
*Estratto Regime dei suoli - Vigente (SUAP S.Benaco)*



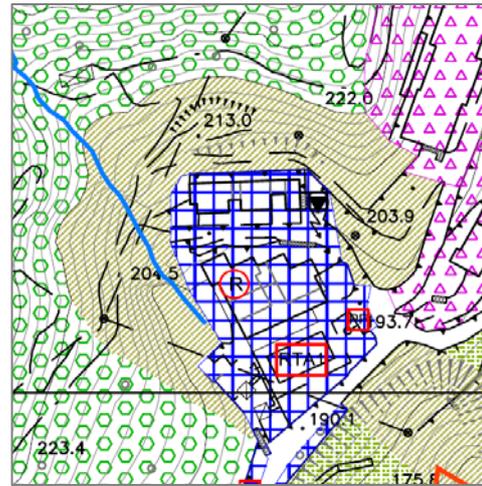
*Estratto Regime dei suoli - Variante (SUAP S.Benaco)*

Per quanto riguarda il "SUAP Dalco", la procedura per l'approvazione del SUAP è stata interrotta, pertanto la modificazione urbanistica originariamente proposta non ha trovato attuazione e di conseguenza il progetto di trasformazione dell'area è da considerarsi decaduto.

In seguito al parere della *Provincia di Brescia, area pianificazione socio-economica territoriale; parere del 13/04/2017 n. prot. 3752*, pervenuto in sede di VAS ("... in particolare per gli SUAP che hanno comportato variante al PGT si ricorda che la mancata attuazione comporta il mantenimento della classificazione urbanistica pregressa."), si provvede per quanto riguarda il SUAP "Dalco", a classificare l'area in zona "E2 Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico", in analogia con le aree contermini. (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.34).



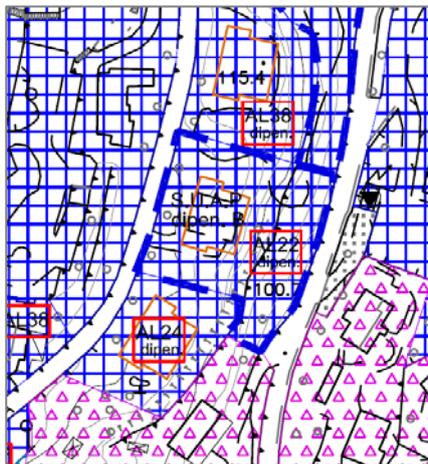
*Estratto Regime dei suoli - Vigente (SUAP Dalco)*



*Estratto Regime dei suoli - Variante*

Attualmente è **in corso di approvazione un SUAP**, in variante al PGT, la cui procedura è iniziata successivamente all'approvazione del piano stesso, si tratta del *SUAP "Casetta B - Dipendenza Hotel Caravel, via Tamas"* del quale si riporta un estratto della tavola del "Regime dei suoli, Variante" per la sua localizzazione.

Il SUAP "Casetta B" interessa un'area già completamente urbanizzata ed inserita totalmente nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.36**).

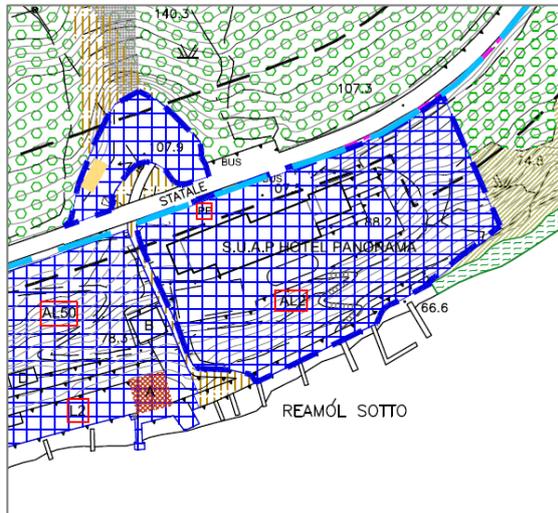


*Localizzazione SUAP "Casetta B" (tav 10.3)*

Successivamente all'adozione della presente Variante è stato approvato il **SUAP "Hotel Panorama"**, in variante al PGT (Del. C.C. 28 novembre 2017, n. 35); tale SUAP era comunque già inserito negli elaborati della Variante adottata, in quanto la relativa procedura era già in corso.

Il SUAP "Panorama", localizzato fuori dal Tessuto Urbano Consolidato interessa per la maggior parte un'area già urbanizzata classificata in zona D3.1 "Attività ricettive alberghiere", e per una limitata porzione orientale un territorio naturalistico, classificato in zona "E2 aree naturali e rinaturalizzate con vegetazione arbustiva di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico" e zona "E.3 aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica", **comportando quindi un consumo di suolo pari a m<sup>2</sup> 1.837,00 ca..**

In attuazione delle previsioni contenute all'interno del SUAP approvato, è stata individuata all'interno degli elaborati del PGT, la nuova cabina elettrica prevista nell'area dell'ex parcheggio della struttura alberghiera, ed è stata tolta la dicitura "PP" che individuava il parcheggio privato, in quanto ne è prevista la dismissione. (vedi tavola n. 1A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.33 e 39)



Localizzazione SUAP Panorama (tav 10.1)

#### AGGIORNAMENTO DEL FASCICOLO "INDAGINE STRUTTURE RICETTIVE", ALLEGATO AL PIANO DELLE REGOLE.

Le **strutture ricettive** presenti nel territorio comunale sono state classificate secondo le disposizioni contenute nella LR. 16 luglio 2007 n.15 e s.m.i. e sono identificate all'interno del "Regime dei suoli" con un codice alfanumerico (es.. AL1, AP1 ecc.); ad ognuna di queste attività corrisponde una scheda contenuta all'interno del fascicolo "Indagine strutture ricettive" allegato al Piano delle Regole.

Dall'approvazione del PGT ad oggi alcune strutture hanno subito delle modifiche per quanto riguarda l'estensione della proprietà, o l'approvazione di SUAP, per tale motivo vengono aggiornate le seguenti schede:

- **AL 25** "Hotel Alexander" e **AL 26** "Garda Bellevue" per aggiornare la proprietà con le aree oggi occupate dalle due nuove dipendenze in via Lungolago Marconi e per escludere dalla proprietà dell'Hotel "Garda Bellevue" un edificio di diversa proprietà (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.11**);
- **AL 22** "Hotel Caravel e dip." e **AL 32** "Hotel Coste" in seguito al passaggio di proprietà di un'area tra le due attività (vedi modifiche del PA Hotel Coste precedentemente descritto);
- **AL22** "Hotel Caravel" per l'inserimento di un nuovo lotto all'interno delle aree di proprietà (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.9**);
- **AL 38** "Villa Elite", in seguito al perfezionamento della delimitazione della proprietà rispetto alla dipendenza dell'Hotel Caravel (AL 22);
- **AL 49** "Casa Piantoni" per comprendere nella proprietà l'area a confine con la scuola primaria sulla quale era previsto l'ampliamento delle aree pertinenziali alla stessa; (vedi modifiche nelle pagine seguenti); (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.19**);
- **AL 53** "Villa Olimpia" , in seguito alla separazione della attuale dipendenza dall'hotel Royal Village, per la creazione di una struttura ricettiva indipendente. (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.35**) (vedi cap Modifiche al Piano delle regole);

- **AL 36** "Hotel La Fiorita" in seguito alla conclusione del SUAP in variante al PGT;
- **AL 9** "Locanda Augusta" **AL 27** "Hotel Sogno del Benaco" delle quali vengono modificate solo le schede descrittive delle caratteristiche, al fine di aggiornare il numero delle camere e il numero dei parcheggi, realizzati a seguito dei SUAP ormai conclusi.

All'interno del fascicolo sono state poi aggiornate le schede degli "Affittacamere", introducendo la dicitura "esercizio di foresteria lombarda" come previsto dalla normativa specifica.

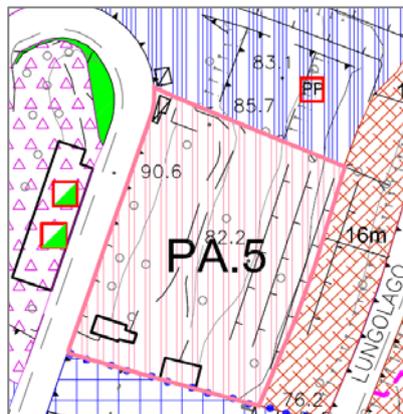
### Tessuto residenziale

All'interno del "tessuto residenziale" il Piano individua i singoli lotti di completamento o le aree interessate da "Piani attuativi".

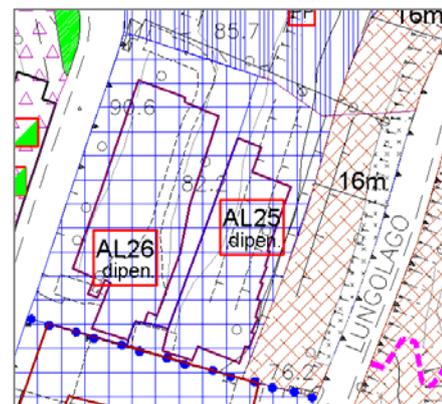
I **Piani Attuativi** previsti nel Piano delle Regole vigente sono cinque:

- PA 1 (via IV Novembre)
- PA 2 (via Lungolago Marconi)
- PA 3 (via Mons. Comboni)
- PA 4 (via Mons. Comboni)
- PA 5 (via Lungolago Marconi)

Ad oggi risulta concluso solo il **PA 5**, per il quale è stato approvato un SUAP in variante al PGT che ha modificato la destinazione d'uso dell'area, da "residenziale" ad "Attività ricettiva alberghiera (D.3.1)"; all'interno dell'area sono state realizzate due strutture alberghiere ad uso dipendenza dell'"Hotel Garda Bellevue" (AL26) e dell'"Hotel Alexander" (AL 25). Inoltre a seguito del completamento del SUAP, è stata ceduta un'area al Comune su via Lungolago Marconi, il suo inserimento all'interno del Piano dei Servizi comporta una modifica dell'azzoneamento del Regime dei suoli (vedi capitolo precedente area V7). (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.11).

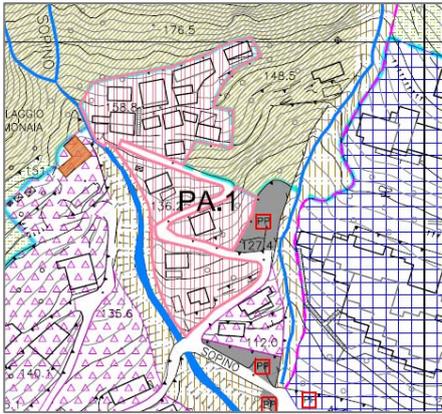


Estratto Regime dei suoli - vigente (PA 5)



Estratto Regime dei suoli - Variante

Per quanto riguarda il **PA 1** in via IV Novembre, già previsto dal previgente PRG e conseguentemente reiterato nel PGT, non essendo stata mai presentata alcuna proposta di attuazione dal 1995 ad oggi, l'Amministrazione comunale, in conseguenza di tale inerzia e dimostrazione di disinteresse ha ritenuto di cancellare detta previsione, conseguentemente l'area viene classificata *B1 edilizia residenziale consolidata*. (vedi tavola n. 2A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.2)



*Estratto Regime dei suoli - Vigente (PA 1)*

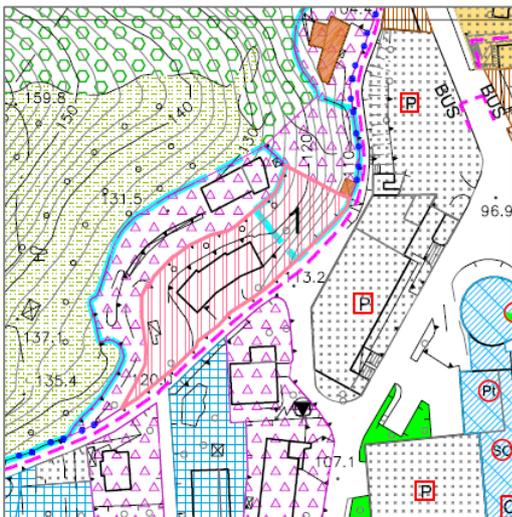


*Estratto Regime dei suoli - Variante*

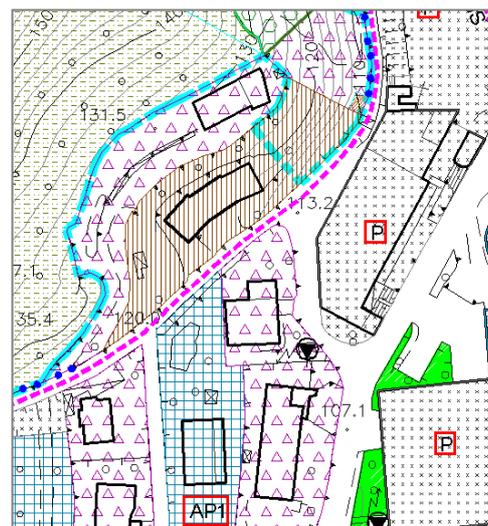
I lotti di completamento previsti nel Piano delle Regole vigente sono in tutto 13:

- lotto 1 (via Milanese)
- lotto 2 (via Caldogno)
- lotto 3 (via Lungolago Marconi)
- lotto 4 (via Campaldo)
- lotto 5 (via IV Novembre)
- lotto 6 (via S.Pietro)
- lotto 7 (via Campaldo)
- lotto 8 (via Tovo)
- lotto 9 (via Camapldo)
- lotto 10 (via Einaudi)
- lotto 11 (via IV Novembre)
- lotto 12 (via IV Novembre)
- lotto 13 (via Caldogno)

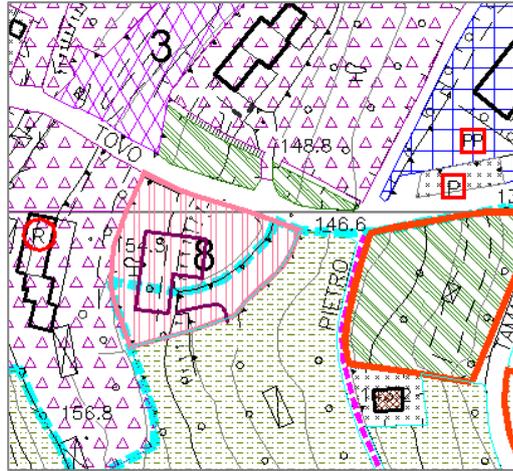
Ad oggi risultano completati il "Lotto 1" e il "Lotto 8", conseguentemente vengono classificati entro il tessuto consolidato in omogeneità alle zone già esistenti, nello specifico nelle zone "B1 Edilizia residenziale consolidata". (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.5 per il lotto 1 e Variante n.20 per il lotto 8)



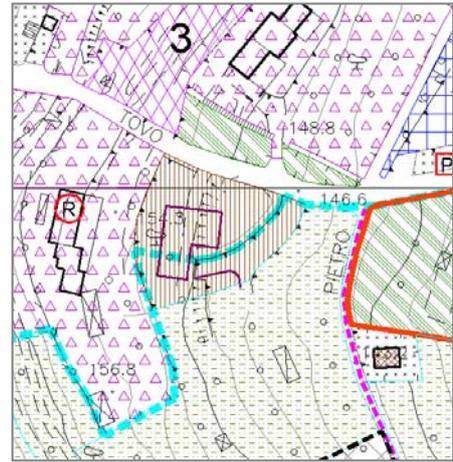
*Lotto 1 – estratto Regime dei suoli - Vigente*



*Estratto Regime dei suoli - Variante*

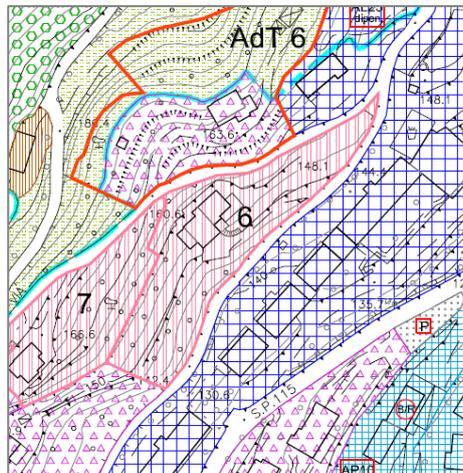


*Lotto 8 – estratto Regime dei suoli - Vigente*



*Estratto Regime dei suoli - Variante*

La volumetria prevista per il "Lotto 6" è stata utilizzata in parte, conseguentemente l'area viene classificata nella zona "B1 Edilizia residenziale consolidata" e individuata come "lotto D" (per consentire l'utilizzo della volumetria residua). (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.16).



*Lotto 6 – estratto Regime dei suoli - Vigente*



*Estratto Regime dei suoli - Variante*

## 10.2 LE VARIANTI PROPOSTE

La Variante comporta, oltre agli aggiornamenti sopra descritti, l'inserimento di **nuove previsioni per favorire l'attuazione degli interventi edilizi** contenuti per la maggior parte all'interno del tessuto urbano consolidato e perfezionare le previsioni per le aree agricole, anche in conseguenza di richieste specifiche pervenute da parte della cittadinanza e delle attività turistico ricettive in genere, ai sensi dell'art. 13 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i; oltre al conseguente adeguamento delle norme di attuazione, anche a seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni e per il loro aggiornamento e migliore articolazione.

La descrizione delle Varianti proposte è stata suddivisa in base al tipo di tessuto interessato (tessuto agricolo, tessuto residenziale e tessuto produttivo), al fine di consentirne un'analisi più lineare e rendere più immediato il confronto all'interno della stessa "categoria".

Si precisa che la numerazione relativa alla localizzazione di tali varianti non ha subito modifiche rispetto a quanto indicato all'interno del Rapporto Ambientale (gennaio 2017) in modo da facilitare il confronto dei documenti e delle rispettive valutazioni; nel caso la previsione di una variante, a seguito del Parere motivato (agosto 2017) sia stata eliminata, l'individuazione numerica sulla cartografia Variata è comunque rimasta.

In seguito all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni avanzate dalla cittadinanza, come meglio precisato in seguito, le varianti che ne conseguono sono state individuate negli appositi elaborati, specificando se si tratta di varianti aggiunte o modificate in seguito a tale accoglimento.

*(vedi tavole "1A, 2A, 3A, 4A - Regime dei suoli, proposta di Variante - Localizzazione varianti" allegate alla presente relazione)*

*Tessuto agricolo e di prevalente interesse naturalistico e paesaggistico*

**Variante n. 30**

deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 65.

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Tale previsione è stata **eliminata in seguito al *Parere Motivato*** redatto dall'Autorità competente in data 11/08/2017.

*Tessuto residenziale*

Il P.G.T., assumendo come riferimento il processo consolidato di crescita demografica della comunità, ha tra i suoi obiettivi l'incremento dell'offerta residenziale esclusivamente finalizzata a far fronte alle documentate esigenze delle famiglie residenti o alle richieste di limonesi emigrati di far ritorno al luogo d'origine, incremento assicurato prevalentemente mediante il completamento del tessuto urbano e il miglioramento degli immobili esistenti.

Le Varianti sono quindi finalizzate al raggiungimento di tale obiettivo.

**Variante n. 4**

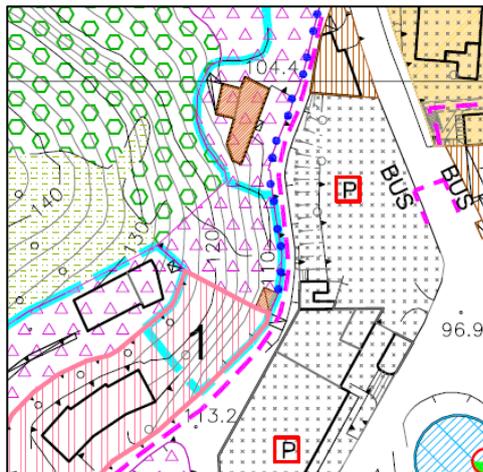
deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 31.

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

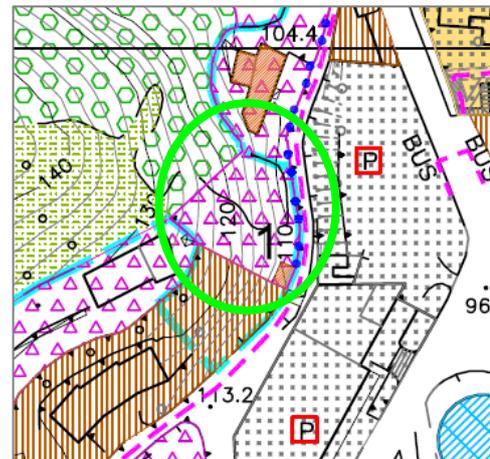
L'area risulta classificata in zona "*B3 – Edilizia residenziale rada*", la variante non prevede la modifica di tale destinazione d'uso, ma solo la "concessione" di un aumento volumetrico pari a 400,00 mc, oltre al fabbricato esistente (200,00 mc circa), tale da consentire la realizzazione di due nuove unità residenziali. Essendo l'area interna al tessuto urbano consolidato (TUC) l'aumento di volumetria concesso non comporta consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014.

Considerata l'acclività e l'elevata visibilità del sito, oltre alla presenza di un fabbricato di origine antica, l'intervento edilizio dovrà porre particolare attenzione alle elevate valenze paesaggistiche del luogo, proponendo soluzioni che ne minimizzino l'impatto.

L'ambito B3 è normato dall' Art. 33 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

### Variante n. 6

deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 26.

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Tale previsione è stata **eliminata in seguito al *Parere Motivato*** redatto dall'Autorità competente in data 11/08/2017.

### Variante n. 23

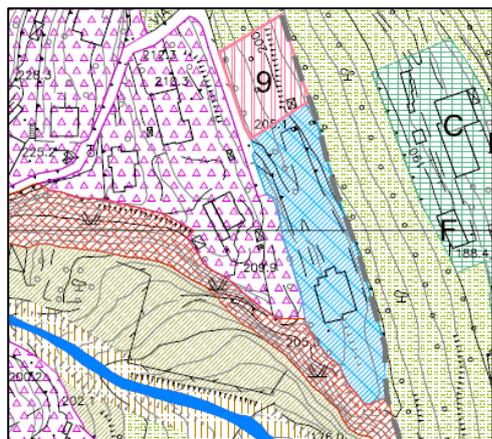
deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 35.

Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

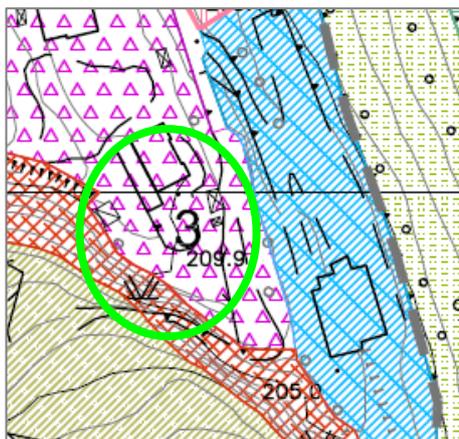
L'area risulta attualmente classificata parte in zona "*B3 – Edilizia residenziale rada*", la presente variante prevede di modificare la norma relativa all'area, al fine di poter consentire l'ampliamento del fabbricato esistente, oltre all'incremento consentito (200,00 mc), di ulteriori 150,00 mc.

L'aumento volumetrico concesso non provoca consumo di suolo, in quanto si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto urbano consolidato. Considerata la criticità geologica e paesaggistica del luogo, il progetto edilizio dovrà affrontare tali criticità mitigando convenientemente l'impatto dell'intervento.

L'ambito B3 è normato dall' Art. 33 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

**Variante n. 32**

deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 69.

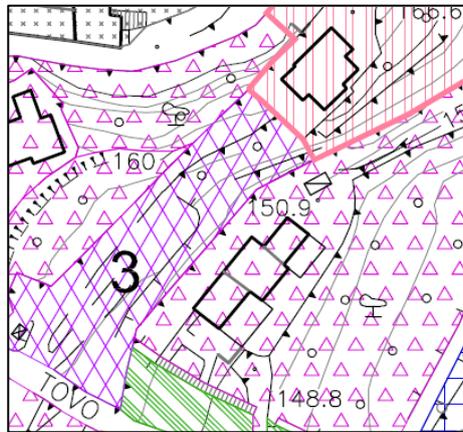
Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Modificata in seguito all'accoglimento di un'osservazione (rif. osservazione 15.11).

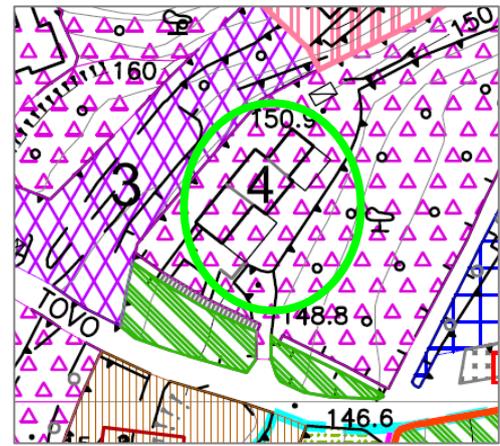
L'area risulta attualmente classificata parte in zona "B3 – Edilizia residenziale rada", la presente variante prevede di modificare la norma relativa all'area, al fine di poter consentire l'ampliamento del fabbricato esistente di ulteriori 300,00 mc, oltre il normalmente consentito incremento di mc 200,00 in questo caso già utilizzato in precedenza.

L'aumento volumetrico concesso non provoca consumo di suolo, in quanto si tratta di un'area compresa all'interno del tessuto urbano consolidato. Nell'ambito del progetto edilizio verrà valutata la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il contesto.

L'ambito B3 è normato dall' Art. 33 delle NA.

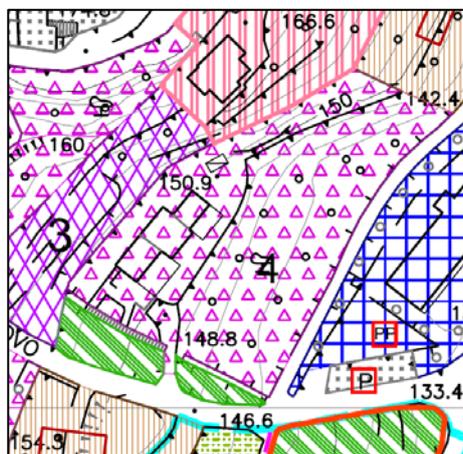


*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante adottata*

In seguito all'accoglimento dell'osservazione avanzata dai proprietari è stata modificata la norma che regola il nuovo "lotto 4", individuato dalla presente Variante, in quanto sono stati concessi 350,00 mc massimi per la realizzazione di una nuova costruzione indipendente dall'edificato già esistente; conseguentemente è stata corretta anche la cartografia del "regime dei suoli" (vedi tav. 10.3 e art.33 zona B3, NTA del Piano delle Regole).



*Estratto Regime dei suoli, Variante approvata*

### **Variante n. 26**

deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 1.

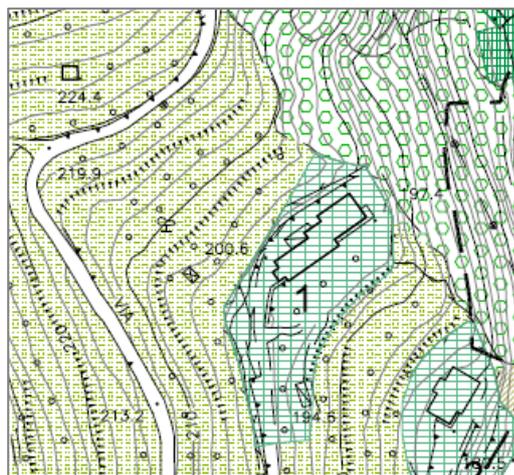
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Modificata in seguito all'accoglimento del parere regionale.

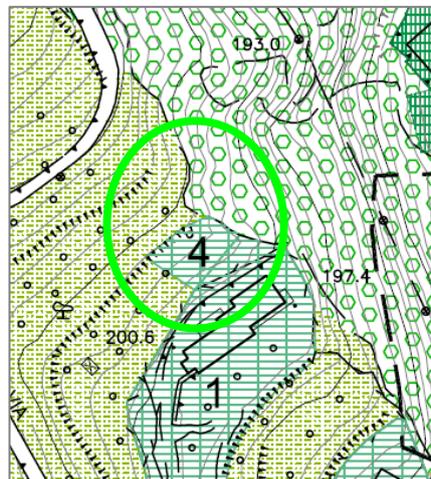
Attualmente l'area risulta classificata parte in zona "E1, aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti" e parte in zona "E8, aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale".

Con la variante si propone la modifica della destinazione di una porzione di area, classificata in zona E1 a *zona E8*, al fine di consentire la realizzazione di un nuovo edificio residenziale con volumetria massima di 350,00 mc. L'area è esterna al tessuto urbano consolidato (TUC), ma una parte di essa è già classificata all'interno delle zone residenziali in ambito agricolo, comporta comunque un potenziale ridottissimo **consumo di suolo**, per una superficie pari a circa **mq 239,00**.

L'ambito E8 è normato dall' Art. 52 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

In seguito all'accoglimento del Parere regionale è stata modificata la norma che regola il "lotto 4" – via Preone, specificando che la superficie concessa è proposta in estensione delle pertinenze di un fabbricato esistente a valle. (vedi art.52 zona E8, NTA del Piano delle Regole).

### **Variante n. 25**

deriva della richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 3.

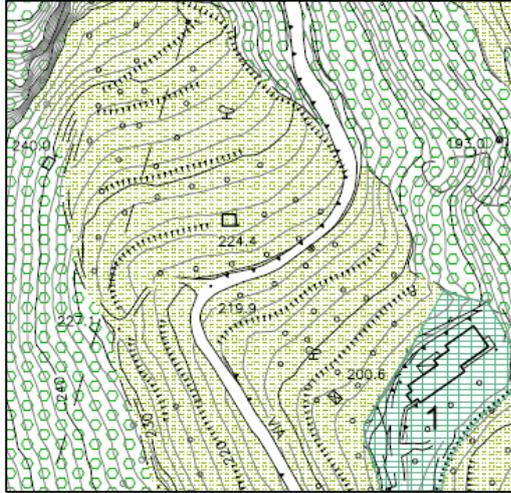
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente all'interno dell'area classificata in zona "E1 - aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti" esiste già un piccolo fabbricato di origine agricola.

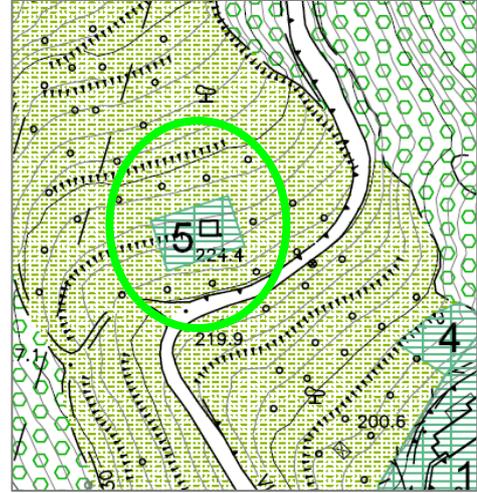
Con la variante si propone la modifica della destinazione di una porzione di area, classificata in zona E1 a *zona "E8 aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale"*, al fine di consentire la ampliamento del fabbricato esistente, per una volumetria pari a 200,00 mc allo scopo di destinarlo ad uso residenziale. Particolare attenzione andrà posta nella progettazione edilizia alla morfologia del luogo

e alla conservazione degli ulivi. La Variante comporta comunque un ridotto consumo di suolo, per una superficie pari a circa **m<sup>2</sup> 298,00**.

L'ambito E8 è normato dall' Art. 52 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

#### Variante n. 27

deriva dalla richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 12.

Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Tale previsione è stata **eliminata in seguito al *Parere Motivato*** redatto dall'Autorità competente in data 11/08/2017.

---

#### Tessuto produttivo e terziario

Allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro e servizi per i residenti, e un'equilibrata offerta di servizi per gli ospiti, gli **obiettivi del PGT** tendono ad assicurare **sostegno** alle **attività produttive** e alle principali **attività commerciali** esistenti consolidandone la presenza.

#### Variante n.13

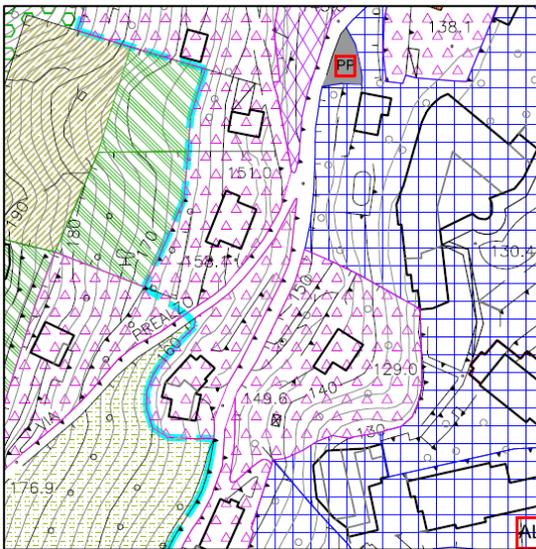
deriva dalla richiesta di un cittadino, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 7

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

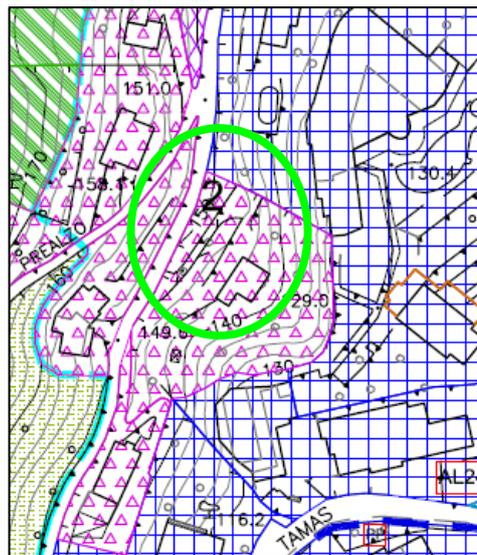
Attualmente l'area risulta classificata in zona "**B3 – Edilizia residenziale rada**", con la variante si propone l'inserimento di una volumetria pari a 60,00 mc per la realizzazione di un piccolo fabbricato da destinare ad attività di ristoro per la somministrazione di bevande (chiosco).

L'area è interna al tessuto urbano consolidato (TUC), l'inserimento di una nuova volumetria non comporta consumo di suolo.

L'ambito B3 è normato dall' Art. 33 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

### **Variante n. 31**

deriva dalla richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav. 3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 23

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.2 – Attività ricettive non alberghiere", con la variante si consente la possibilità di esercitare nell'immobile, attualmente destinato ad "appartamenti per vacanze" (*Case e appartamenti per vacanze Campogrande – AP 8*) anche un'attività commerciale di media struttura, comunque con superficie di vendita massima non superiore a 200,00 mq, senza che questo comporti incrementi volumetrici.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.

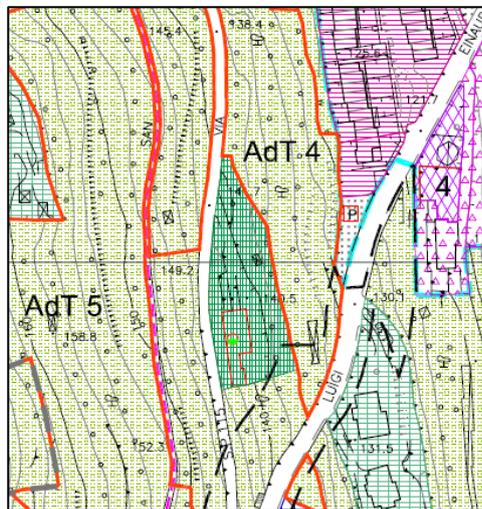


*Estratto Regime dei suoli, Vigente e Variante*

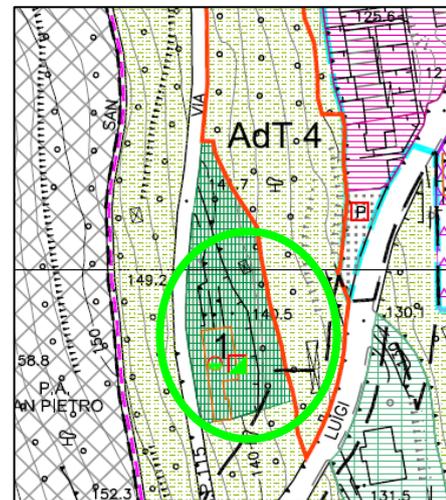
**Variante n. 22**

deriva dalla richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 2  
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "E9 – aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale", con la variante si concede un ampliamento volumetrico pari a 520,17 mc, finalizzato al miglioramento funzionale dell'attività artigianale esistente (panificio) e alla realizzazione di un alloggio per il gestore. Essendo un edificio esistente pur classificato in zona agricola, la variante non si ritiene comporti consumo di suolo. Considerata la criticità paesaggistica del sito allo scopo di non ostacolare in alcun modo la veduta del lago da via Tamas, l'incremento volumetrico consentito dovrà essere realizzato a quota inferiore rispetto alla strada.  
L'ambito E9 è normato dall' Art. 53 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

**Tessuto turistico-ricettivo**

Allo scopo di garantire sul territorio il permanere di un'equilibrata offerta di lavoro e servizi per i residenti, e un'equilibrata offerta di servizi per gli ospiti, gli **obiettivi del PGT** tendono ad assicurare **sostegno alle attività ricettive, alberghiere e di tipo non alberghiero**, consentendone interventi di sostanziale riorganizzazione e miglioramento dei servizi per la clientela, o interventi che abbiano come scopo l'adeguamento della superficie delle stanze agli standard richiesti, il tutto senza significativo aumento della capacità ricettiva della struttura. Gli interventi che prevedono l'aumento di tale capacità potranno avvalersi dei procedimenti attuativi specifici (Sportello Unico per le Attività Produttive).

### **Variante n. 1**

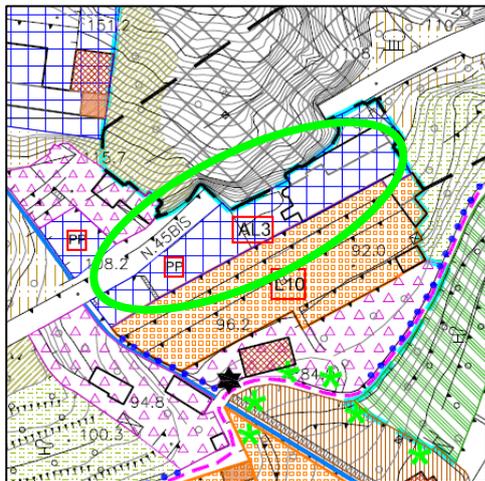
deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.2 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 20

Vedi tavola n. 2A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area in cui è inserita la struttura ricettiva risulta classificata in zona "D3.1 – Attività ricettive alberghiere" e già dispone di un incremento volumetrico, non ancora realizzato, di 400.00 mc da recuperare entro l'ingombro volumetrico del fabbricato esistente (art 39). A seguito della richiesta fatta, il recupero del portico esistente comporterà un incremento volumetrico di soli 300.00 mc pertanto puo' esser consentito un ulteriore incremento per l'ampliamento e l'incremento delle camere esistenti, pari a ulteriori 300,00 mc al fine di adeguarle agli attuali standard qualitativi, ed ottenere un modesto incremento della capacità ricettiva della piccola struttura alberghiera.

Essendo un edificio localizzato all'interno del TUC, il suo ampliamento non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente e Variante*

### **Variante n. 3**

deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.2 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 38

Vedi tavola n. 2A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

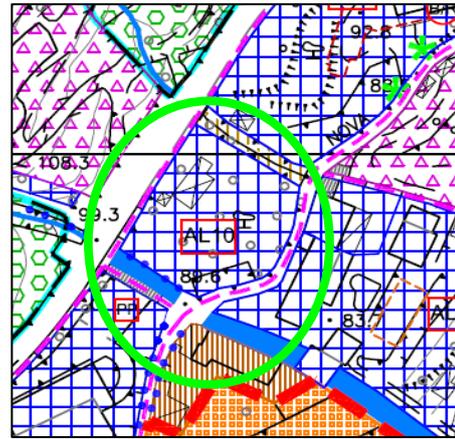
Attualmente l'area risulta classificata in zona "B1 – Edilizia residenziale consolidata – Lotto C", con la variante si propone la modifica della destinazione in zona "D3.1 – Attività ricettive alberghiere" confermando le previsioni volumetriche definite nel PGT per il lotto "C" della zona B1 (ampliamento fabbricato esistente pari a 300,00 mc). Considerata la possibile interferenza del nuovo fabbricato con la veduta del lago dalla soprastante SS 45 bis, l'altezza dello stesso non dovrà soprastare la quota della carreggiata stradale.

Essendo un' area localizzata all'interno del TUC, la sua modifica della destinazione d'uso non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente*



*Estratto Regime dei suoli – Variante*

### Variante n. 9

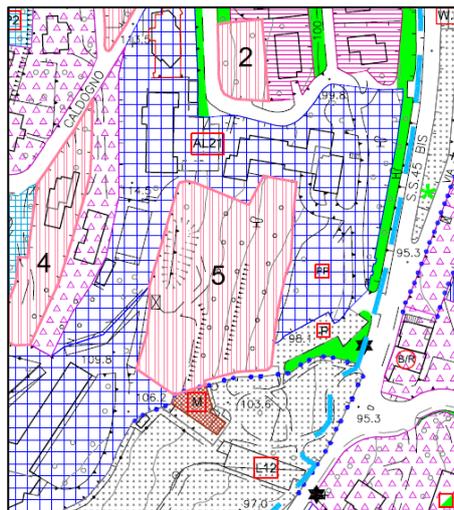
deriva dalla richiesta di un'attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richieste n. 67

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

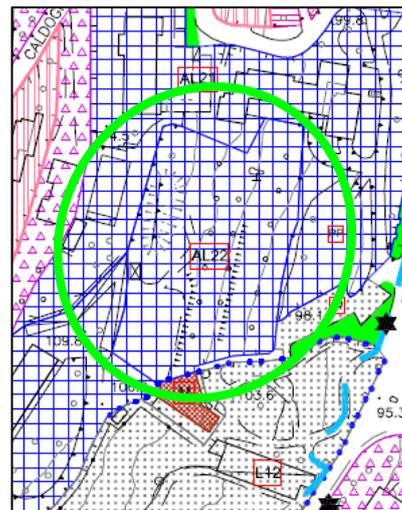
Modificata in seguito all'accoglimento parziale di un'osservazione. (rif. osservazione 11.2)

Attualmente l'area risulta classificata in zona "B4 – edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato – lotto 5", con la variante si propone la modifica della destinazione in zona "D3.1. Attività ricettive alberghiere", con la conferma della volumetria già concessa dal PGT vigente (pari a 2.616,00 mc) e con l'obbligo di un titolo abilitativo convenzionato, allo scopo di valutare il fabbisogno di servizi conseguente alla mutata destinazione d'uso. Trattandosi di un'area localizzata all'interno del TUC, la modifica della destinazione d'uso non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente*



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

In seguito al parziale accoglimento dell'osservazione avanzata dalla proprietà, è stata modificata la norma che regola il "lotto AL 22", consentendo un'altezza massima di 6,50 m per i fabbricati di nuova realizzazione. (vedi art. 39, zona D3.1 - NTA Piano delle regole)

**Variante n. 12**

deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 44

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere", con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 600,00 mc. Tale incremento è necessario al miglioramento dei servizi alberghieri e ad un limitato incremento della capacità ricettiva considerato che la stessa dispone attualmente di un numero esiguo di stanze e tale carenza potrebbe incidere sulla sopravvivenza della struttura stessa.

Trattandosi di un'area localizzata all'interno del TUC, l'aumento volumetrico concesso alla struttura alberghiera esistente, non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente e Variante*

**Variante n. 15**

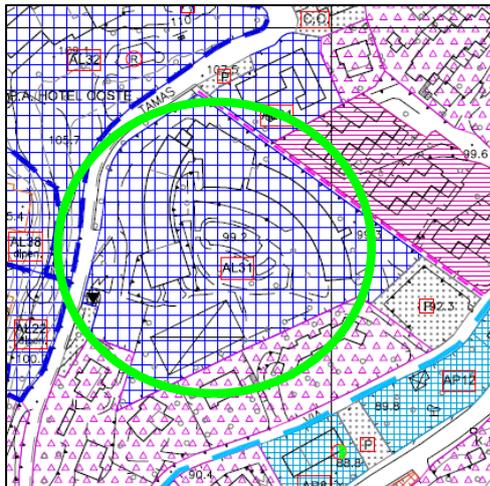
deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 52

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere", per la quale il PGT già prevedeva un aumento volumetrico, attualmente utilizzato; con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 600,00 mc finalizzato al miglioramento dei servizi alberghieri e all'adeguamento delle stanze esistenti agli attuali standard qualitativi.

Trattandosi di un'area localizzata all'interno del TUC, l'aumento volumetrico concesso alla struttura alberghiera esistente, non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente e Variante*

**Variante n. 18**

deriva dalla richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.3-4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 48  
Vedi tavola n. 3A- 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere", con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 600,00 mc. finalizzato all'adeguamento dei servizi alberghieri e al miglioramento funzionale delle camere esistenti al fine di adeguarle agli attuali standard qualitativi senza però incremento della ricettività.

Trattandosi di un'area localizzata all'interno del TUC, l'aumento volumetrico concesso alla struttura alberghiera esistente, non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente e Variante*

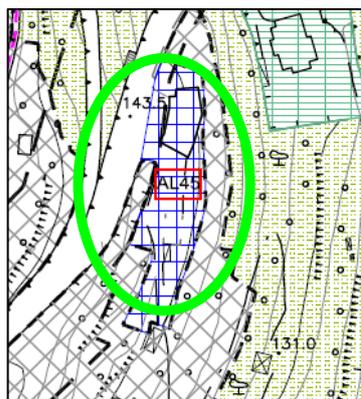
**Variante n. 24**

deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 58  
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere", con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 600,00 mc. finalizzato all'adeguamento dei servizi alberghieri e al miglioramento funzionale delle camere esistenti al fine di adeguarle agli attuali standard qualitativi.

Attualmente l'area è collocata all'esterno del TUC, ma a seguito dell'attuazione dei due Ambiti di trasformazione adiacenti, nella presente Variante viene proposto una ripermetrazione del TUC, in cui necessariamente la struttura dovrebbe risultare compresa.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli, Variante*

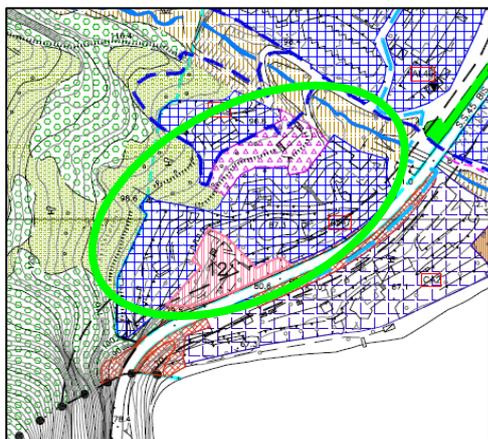
**Variante n.28**

deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 66  
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere", con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 600,00 mc. finalizzato all'adeguamento dei servizi alberghieri e al miglioramento funzionale delle camere esistenti al fine di adeguarle agli attuali standard qualitativi senza incremento della capacità ricettiva.

Considerando che l'area si trova all'interno del TUC, l'incremento volumetrico concesso alla struttura alberghiera esistente, non comporta consumo di suolo.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente e Variante*

**Variante n. 29**

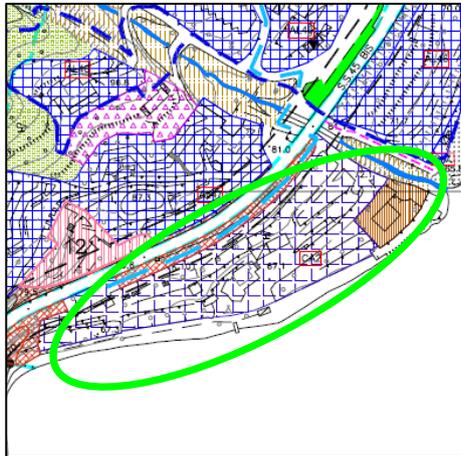
deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.4 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 5  
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.3 Attività ricettive all'aria aperta", con la variante si concede un incremento volumetrico pari a 400,00 mc finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (bar/reception)

Considerando che l'area si trova all'interno del TUC, l'incremento volumetrico concesso al fabbricato esistente, non comporta consumo di suolo.

Il sito compreso tra la SS 45 bis e la sponda lacustre è caratterizzato da una significativa criticità paesaggistica; il progetto edilizio di incremento volumetrico dovrà considerare questi due elementi ed evitare in particolare ogni limitazione della veduta del lago dalla strada statale soprastante.

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



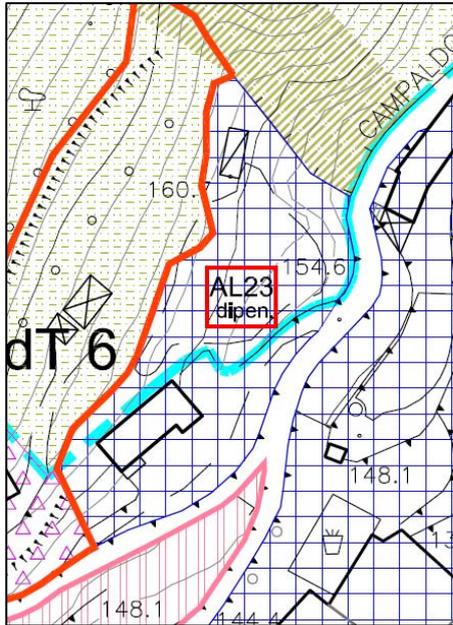
*Estratto Regime dei suoli – Vigente Variante*

**Variante n. 35**

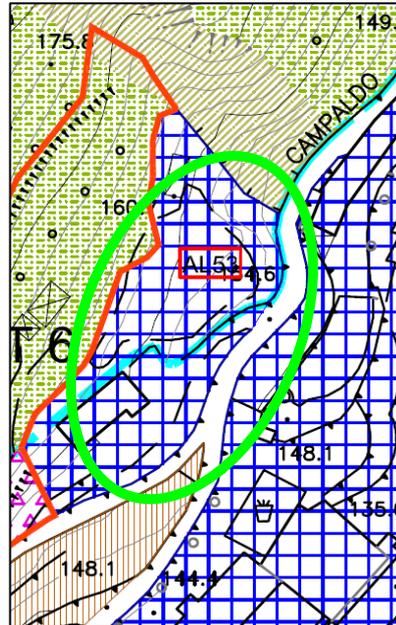
deriva della richiesta di un attività presente sul territorio, vedi tavola "Tav.3 Regime dei Suoli Vigente – Localizzazione Richieste scala 1:5000". Riferimento richiesta n. 59  
Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area risulta classificata in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere" con la variante, in seguito alla separazione della attuale dipendenza "Villa Olimpia", dall'hotel Royal Village, per la creazione di una struttura ricettiva indipendente (AL 53) , è stato concesso alla stessa un incremento volumetrico pari a 300,00 mc in aggiunta a quelli già concessi dal PGT Vigente. (vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" –  **Variante n.35**) .

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Vigente*



*Estratto Regime dei suoli – Variante*

**Variante n. 40**

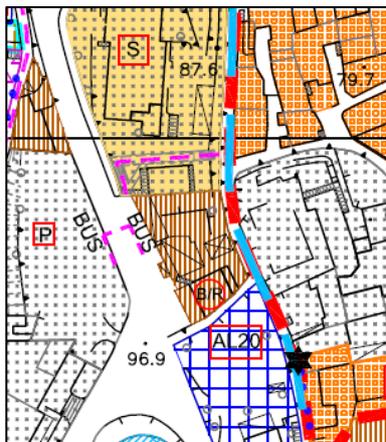
Deriva da un'osservazione della cittadinanza (rif osservazione 5.9).

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

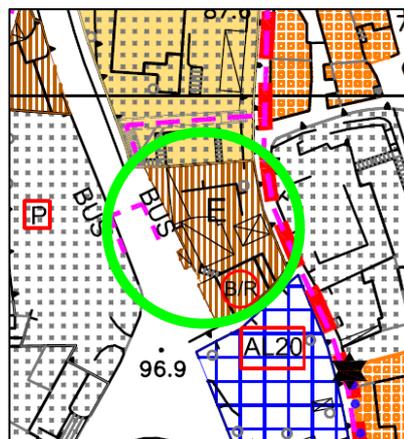
Attualmente l'area e l'edificio esistente, situati in via IV Novembre, risultano classificati in zona "B1 – Edilizia residenziale consolidata", in seguito all'accoglimento parziale dell'osservazione presentata, nella variante è stato individuato un nuovo "lotto E" per il quale viene concessa la chiusura del portico esistente sottostante la quota del piano di scorrimento viabile.

(vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – Variante n.40) .

L'ambito B1 è normato dall' Art. 31 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Variante adottata*

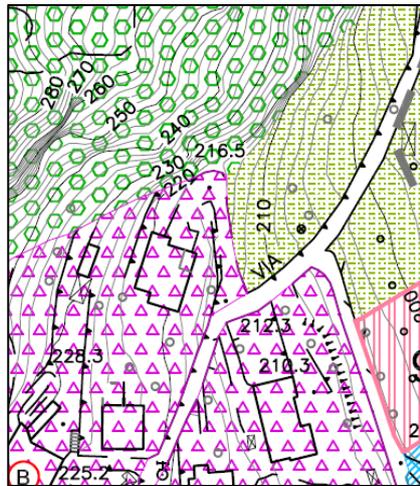


*Estratto Regime dei suoli – Variante modificata*

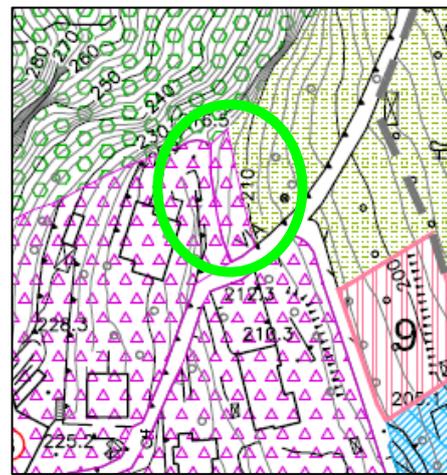
**Variante n. 41**

Deriva da un'osservazione della cittadinanza (rif osservazione 16.8).  
Vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente l'area, localizzata in via Campaldo, risulta classificata in zona "E1 – aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie:oliveti", in seguito all'accoglimento parziale dell'osservazione avanzata da parte della proprietà, è stata modificata una porzione di tale area, pari a soli 200,00 mq, trasformandola in zona "B3 Edilizia residenziale rada" al fine di adibirli a "pertinenza dei fabbricati esistenti (parcheggio)". Tale variante comporta consumo di suolo pari a 200,00 mq, nonostante l'area sia stata poi compresa nel Tessuto Urbano Consolidato (vedi capito successivo). (vedi tavola n. 4A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" –  **Variante n.41**) . L'ambito B3 è normato dall' Art. 33 delle NA.



Estratto Regime dei suoli – Variante adottata



Estratto Regime dei suoli – Variante modificata

**Variante n. 42**

Deriva da un'osservazione della cittadinanza (rif osservazione 12.14).

Vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti".

Attualmente il complesso alberghiero esistente, localizzato in via Lungolago Marconi, risulta classificato in zona "D3.1 Attività ricettive alberghiere" con la Variante viene modificata la norma che regola il lotto AL 26 in cui si trova inserito, consentendo un ampliamento di soli 200,00 mc al fine di migliorare i servizi della struttura esistente (sala ristorante).

(vedi tavola n. 3A "Regime dei suoli, proposta di variante – Localizzazione varianti" – **Variante n.42**).

L'ambito D3.1 è normato dall' Art. 39 delle NA.



*Estratto Regime dei suoli – Variante adottata e modificata*

**10.3. PERIMETRAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (T.U.C.)**

All'interno degli elaborati del Documento di Piano (*tavv 15 consumo di suolo esogeno ed endogeno*) del P.G.T. vigente, risulta già identificata la perimetrazione del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), individuato ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) della LR 12/05.

In seguito all'approvazione dei due Piani Attuativi riguardanti due Ambiti di Trasformazione previsti nel Documento di Piano (AdT 3 e AdT 5) e del conseguente avvio degli interventi edificatori, viene apportata una modifica alla perimetrazione del TUC vigente al fine di comprendere al suo interno anche le nuove aree urbanizzate ed un'area immediatamente contermina in cui sorge una struttura ricettiva.

Inoltre in seguito al DM 03 dicembre 2013, con il quale l'"Ambito costituito dalla chiesa di San Pietro in Oliveto ed aree limitrofe", è stato dichiarato di interesse storico culturale, il lotto a nord della Chiesa, risulta compreso nelle aree sottoposte a Vincolo (vedi cap 8.2) e quindi risulta inedificabile; per tale motivo è stata fatta rientrare, come il resto delle aree oggetto del citato vincolo, tra gli "Ambiti Agricoli Strategici" e di conseguenza viene esclusa dalla perimetrazione del TUC.

La superficie compresa nel TUC vigente ammonta a circa 936.745 mq mentre quella compresa all'interno del **TUC variato (adottato)** è pari a circa mq **947.075** con una differenza di mq 10.330; in seguito all'accoglimento parziale di un'osservazione (vedi variante 41), il **TUC (approvato)** è pari a **947.275 mq**, con una differenza rispetto a quello adottato pari a 200,00 mc.

(vedi tavv. 6.1-6.12-6.3, 9.1-9.2 sintesi urbanizzazione stato di fatto e di progetto; tvv 14.1-14.2 previsioni di piano, tavv 15.1-15.2 Consumo di suolo e tavv 16.1.16.2 Individuazione ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico).

## 11. BILANCIO DEL CONSUMO DI SUOLO NELLA VARIANTE

La **superficie totale degli ambiti di trasformazione** destinati a uso esclusivamente residenziale, previsti dal Documento di Piano, del PGT vigente (approvato nel 2012), provocano un consumo di suolo agricolo pari a **m<sup>2</sup> 38.792,00** ca. (10.250,00 mc e 68 abitanti), corrispondente a circa il 4,9 % del tessuto a uso prevalentemente residenziale, servizi e attività alberghiere già esistente; nella quantità di superficie che comporta consumo di suolo (m<sup>2</sup> 38.792,00 ca.) si segnala che parte è già interessata da esistenti edificazioni (m<sup>2</sup> 4.428,00 ca.), pertanto il suolo agricolo effettivamente previsto da trasformare ammonta a **m<sup>2</sup> 34.364,00** ca..

Dall'attività di monitoraggio dell'attuazione delle previsioni di trasformazione è emerso che l'AdT 3 e l'Adt 5 sono in corso di esecuzione (per un totale di 22.529 mq; 6.300 mc; 42 abitanti), **il consumo di suolo**, derivante dall'attuale suolo trasformabile previsto dal Piano, ma **non ancora utilizzato**, ammonta quindi a **16.263 m<sup>2</sup>**.

La presente Variante prevede lo **stralcio di un Ambito di trasformazione "AdT 5.1** per un totale di **3.146 m<sup>2</sup>** (1.050 m<sup>3</sup> ; n. 7 abitanti).

Dalla previsione di consumo di suolo originariamente prevista dal Documento di Piano e non ancora utilizzata (16.263,00 m<sup>2</sup>), è da sottrarre quindi detto AdT, ottenendo in questo modo **un consumo di suolo residuo previsto dalla Variante pari 13.117 m<sup>2</sup>** (corrispondenti a 2.900,00 m<sup>3</sup> per rispettivi 19 abitanti).

Si segnala che, entro il Piano delle Pegole, la Variante ha previsto due piccoli lotti (in zona E8 – agricola ad uso prevalentemente residenziale) in via Preone pari a circa 537,00 m<sup>2</sup>; inoltre nella variante è stato preso atto del "SUAP Panorama" che prevede, in variante alle previsioni del PGT, un ulteriore consumo di suolo pari a circa 1.837,00 mq. In seguito all'accoglimento parziale di un'osservazione, viene ampliata una piccola porzione di "zona residenziale" in via Campaldo, con un consumo di suolo pari a 200,00 m<sup>2</sup> (tale area è stata comunque compresa successivamente al Tessuto Urbano Consolidato); per un totale di nuovo suolo consumato corrispondente a circa 2.574,00 mq.

Vengono di seguito riassunti i **dati delle azioni di Variante**, contenute nel **Documento di Piano** e nel **Piano delle Regole**, che hanno incidenza sul consumo di suolo ai sensi della Lr 31/2014 e s.m.i. : in sintesi la variante comporta una **riduzione del consumo di suolo pari a - 572,00 mq** (vedi tabella successiva).

(vedi Tavole 12.1-12.2-12.3 Sintesi urbanizzazione, progetto, in scala 1:7.500 e 1:4.000; Tavole 14.1-14.2 Tavola riassuntiva delle previsioni di Piano, in scala 1:4.000; Tavole 15.1-15.2 Consumo di suolo esogeno e endogeno 1:4.000)

Doc.	ADT/ Lotti	Destinazione PGT vigente	Destinazione proposta dalla Variante	Variazione della superficie impegnata (urbanizzabile) in mq
DOCUMENTO DI PIANO	Stralcio ADT 5.1 (Variante n.21)	Ambito di trasformazione	E1 – Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie:oliveto	(-) 3.146,00 mq
	<b>Totale</b>			<b>(-) 3.146,00 mq</b>
PIANO DELLE REGOLE	Variante 33	- E2 - aree naturali e rinaturalizzate con vegetazione arbustiva di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico; - E.3 aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	SUAP "Hotel Panorama" – D3.1 attività ricettive alberghiere	(+) 1.837,00 mq
	Variante 25	E1, aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	E8, aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale	(+) 298,00 mq
	Variante 26	E1, aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	E8, aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale	(+) 239,00 mq
	Variante 41	E1, aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	B3 Edilizia residenziale rada	(-) 200,00 mq
	<b>Totale</b>			<b>(+) 2.374,00 mq</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>				<b>- 572,00 mq</b>

## 12. MODIFICHE ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Obiettivi variante: n.12;

Elaborati Variante:

- Norme di Attuazione (PdS)
- Norme di Attuazione (PdR)

Nell'ambito delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, oltre a recepire le modificazioni conseguenti alle varianti apportate al "Regime dei suoli" sono state apportati al testo generale delle Norme adeguamenti al fine di integrare:

Nella **Parte I "Disposizioni generali"**:

Integrazioni/modificazioni al Titolo primo - "Disposizioni preliminari" per meglio definire:

- **art.1** "Ambito di applicazione del Piano di governo del territorio";
- **art.4** "Contrasti con altre disposizioni", in merito agli interventi edilizi previsti ai commi: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria; ed indicazioni in riferimento ai cambi di destinazione d'uso consentite;
- **art.5** "Modalità di interpretazione degli elaborati di Piano", nel caso di discordanza tra le Norme di Attuazione e le schede relative ai fabbricati storici o tra quelle e le schede relative alle limonaie e alle strutture ricettive.

Integrazioni/modificazioni al Titolo secondo - "Norme procedurali" per meglio definire:

- **art.7** "Modalità di attuazione del Piano";
- **art.7.1.a.** "Strumenti di programmazione negoziata" per meglio definire l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.);
- **art.7.1.b.** "Sportello unico per le attività produttive" per aggiornare a sopravvenute disposizioni superiori;
- **art.7.2** "Piani attuativi", per meglio definire l'attuazione dei Piani Attuativi;
- **art.7.3** "Piano paesistico di contesto";
- **art.7.4** "Titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edilizi" allo scopo di disciplinare le modalità di gestione dei titoli abilitativi convenzionati.

Integrazioni/modificazioni al Titolo terzo - "Uso del territorio" per meglio definire:

- **art.8** "Tutela geologica, idrogeologica e sismica del territorio";
- **art.9** "Tutela dei corpi idrici superficiali", si specifica al punto 3) che gli elaborati grafico e tecnico-normativo sono assunti come parte integrante del Piano;
- **art.10** "Paesaggio e Rete Ecologica" al fine di evidenziare il recepimento della Rete Ecologica Comunale;
- **art.12** "Zonizzazione acustica del territorio", per meglio definire le fasce di rispetto stradale, ;
- **art.13** "Fasce e zone di rispetto"; per meglio definire l'art. 13.1 "Fascia di rispetto stradale", l'art. 13.2 "Zona di rispetto cimiteriale", l'art. 13.3 "Zone di tutela e di rispetto delle risorse idriche", l'art. 13.4 "Fasce di rispetto per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici", e l'art. 13.6 Distanze dagli allevamenti animali.

Integrazioni/modificazioni al Titolo quarto "Indici e parametri edilizi" per meglio definire:

- **art.14** "indici e parametri";
- **art.14.1** "Altezza dei fabbricati";

- **art.14.2** "Locali interrati", si introducono al punto 16) alcune precisazioni sulle autorimesse interrate;
- **art.14.3** "Superficie coperta (S.c.)" si introduce al punto 20) l'altezza minima per gli oggetti aperti sovrastanti strade pubbliche o di uso pubblico;
- **art.14.4** "Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)" si introduce al punto 22.d) la superficie lorda di pavimento non conteggiata in merito i vani ascensore, i vani scala e i corridoi ai piani delle camere delle strutture ricettive alberghiere.
- **art.14.6** "Volume" si definisce come determinare il "Volume" e quelle parti del fabbricato che non sono conteggiate nel computo del Volume;
- **art.14.7** "Distanza dagli edifici", sulla gestione delle aperture "luci" tra pareti fronteggianti;
- **art.14.8** "Distanza dai confini";
- **art.14.9** "Distanza dalle strade";
- **art.14.10** "Densità fondiaria";
- **art.15** "Lotto edificabile", è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria tra lotti diversi contigui e con uguale classificazione urbanistica;
- **art.16** "Urbanizzazione";
- **art.16.1** "Urbanizzazione primaria";
- **art.16.2** "Urbanizzazione secondaria";
- Introduzione dell' **art.16.3** "Modalità attuative", modalità di cessione delle aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Integrazioni/modificazioni al Titolo quinto "Interventi edilizi" per meglio definire:

- **art.17** "Destinazione d'uso" si specificano i casi di destinazione d'uso consolidata al punto 3), ed attività private di servizio non disciplinate nel Piano dei Servizi al punto 8);
- **art.18** "Attività commerciali", per meglio definire la gestione di nuove grandi strutture di vendita;
- **art.18.1** "Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente residenziale e per servizi";
- **art.18.2** "Tessuto urbano consolidato a uso prevalentemente produttivo e terziario";
- **art.18.3** "Altre zone";
- **art.18.4** "Urbanizzazione";
- Introduzione **art. 18.5** "Attività funebri", disposizioni inerenti le attività e servizi funebri;
- **art.19** "Parcheggi privati" riguardo le modalità applicative;
- **art.20** "Recupero del patrimonio edilizio esistente d'interesse storico";
- **art.21** "Recupero abitativo dei sottotetti esistenti";
- **art.23** "Impermeabilizzazione del suolo e prevenzione esposizioni al gas radon";
- **art.23.1** "Impermeabilizzazione del suolo";
- introduzione **art.23.2** introduzione "Prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti interni", finalità sulla realizzazione di vani in tutto o in parte interrati, dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalle "Linee guida per la prevenzione dalle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" emanate dalla Direzione generale Sanità della Regione Lombardia, con decreto 21 dicembre 2011, n. 12678 e successive modifiche, integrazioni e disposizioni applicative.
- **art.24** "Tutela del verde e delle alberature esistenti";
- **art.24.1** "Interventi di manutenzione" in riferimento alle disposizioni della Rete Ecologica Comunale;
- **art.24.3** "Abbattimento di alberi" in riferimento alle disposizioni della Rete Ecologica Comunale;
- **art.24.4** "Progetti" al punto 15) gestione delle superfici destinate alla mitigazione delle opere edilizie.

Integrazioni/modificazioni al Titolo sesto "Sistema infrastrutturale e dei servizi" per meglio definire:

- **art.25** "Viabilità";
- **art.25.1** "Viabilità carraia";

- **art.25.2** "Percorsi ciclo-pedonali", in particolare l'edificazione deve rispettare i percorsi ciclo-pedonali e i sentieri esistenti, individuati nelle tavole grafiche di Piano. Il ripristino e la costituzione di nuovi tracciati devono rispettare gli indirizzi e le indicazioni contenute negli elaborati di progetto della Rete Ecologica Comunale;
- **art.26** "Reti dei servizi tecnologici canalizzati";
- **art.27** "Aree destinate ai servizi d'interesse generale".

Nella **Parte II "Ambiti territoriali"**:

Integrazioni/modificazioni al Titolo primo "Suddivisione in zone territoriali" per meglio definire:

- **art.28** "Suddivisione in zone del territorio comunale";
- **art.29** "A – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico:centero storico", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i successivi paragrafi: "Norme procedurali generali", "Norme procedurali: attività ricettive alberghiere", "Norme procedurali: attività ricettive non alberghiere", "Norme procedurali: servizi", "Urbanizzazione", e "Norme generali di tutela";
- **art.30** "A1 – Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: limonaie", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi "Edificabilità", e "Disciplina degli interventi edilizi";
- **art.31** "B1 – Edilizia residenziale consolidata", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio" e "servizi d'interesse generale", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi "Urbanizzazione", e "Lotti Edificabili" integrando quest'ultimo paragrafo con "il Lotto D" in via S. Pietro con una volumetria aggiuntiva all'edificio già esistente (tale lotto deriva dall'ex lotto 6 in zona B4); il Lotto A è stato eliminato in quanto errore di trascrizione dalla precedente approvazione; il Lotto C è stato trasformato in zona D.3.1;
- **art.32** "B2 – Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico – popolare", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso – non ammesse", la destinazione "attività private di servizio", inoltre è stato integrato il paragrafo "Edificabilità";
- **art.33** "B3 – Edilizia residenziale rada", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi "Edificabilità", "Urbanizzazione", "Norme di mitigazione paesaggistica", ed introdotto il paragrafo "Lotti edificabili" (Lotto 1 via Milanese – lotto 2 via Campaldo - lotto 3 via Campaldo – lotto 4 via Tovo);
- **art.34** "B4 – Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio" e "servizi d'interesse generale", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi "Lotti Edificabili", e "Comparti edificabili" eliminando quelli realizzati;
- **art.35** "B5 – Tessuto urbano a prevalenza di verde privato", è stato modificato e integrato il paragrafo "Destinazione d'uso - complementare";
- **art.36** "D1 – Attività artigianali esistenti, consolidate", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi "Edificabilità", "Lotti edificabili" e "Altre norme";
- **art.37** "D2 – Attività terziarie e commerciali esistenti, consolidate", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", la destinazione "attività private di servizio", inoltre è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre norme";
- **art.38** "D2.1 – attività commerciali esistenti, consolidate: distributori di carburanti", è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre norme";
- **art.39** "D3.1 – Attività ricettive alberghiere", è stato modificato e integrato il paragrafo "Destinazione d'uso – principale – non ammessa", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi: "Attività ricettive alberghiere: alberghi esistenti", "Attività ricettive alberghiere: alberghi di progetto", "Attività ricettive alberghiere: residenze turistico

alberghiere esistenti " e "Altre norme". Per quanto riguarda questo paragrafo nello specifico sono stati aggiornati alcuni lotti per l'eliminazione delle indicazioni relative a SUAP già conclusi o per l'introduzione di nuovi SUAP; alcuni lotti sono stati aggiornati in riferimento alla volumetria concessa e già realizzata oppure per la volumetria concessa in ampliamento all'edificazione già esistente; è stato introdotto un nuovo lotto (AL53) in quanto in precedenza dipendenza di un'altra struttura e ora reso indipendente; infine un lotto è stato eliminato in quanto refuso dalla precedente approvazione.

- **art.40** "D3.2 – Attività ricettive non alberghiere", è stato modificato e integrato il paragrafo "Destinazione d'uso – principale – non ammessa", la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi: "Attività ricettive non alberghiere: case e appartamenti per vacanze" (in particolare per il punto AP8 si concede un ampliamento volumetrico per consentire la possibilità di esercitare un'attività commerciale) "Attività ricettive non alberghiere: foresterie lombarde", "Attività ricettive non alberghiere: di progetto", e "Altre norme";

- **art.41** "D3.3 – Attività ricettive all'aria aperta: campeggi", è stato modificato e integrato il paragrafo "Destinazione d'uso – principale – non ammessa", la destinazione "attività private di servizio" e "servizi d'interesse generale", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi: "Attività ricettive all'aria aperta" (con la concessione di un volume aggiuntivo per il lotto CA2, per il solo ampliamento dei servizi), e "Altre norme";

- **art.42** "D4 – Attività ricreative esistenti", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso – non ammesse", la destinazione "attività private di servizio", inoltre è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre norme";

- **art.44** "PA – S.U.A.P.: Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione", è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso – non ammesse", la destinazione "attività private di servizio", sono integrati e modificati i paragrafi: "Modalità attuative", e "Altre norme"; inoltre sono introdotti i seguenti paragrafi: "Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione", e "Ambiti interessati da piani e programmi attuativi, in corso di esecuzione – con destinazione residenziale".

- **art.45** "E1 – Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti", è stato modificato e integrato il paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", specificando le colture agricole "frutteti, vigneti, ecc...", inoltre è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre norme";

- **art.46** "E2 – Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico", sono stati modificati e integrati i paragrafi "Destinazione d'uso - complementare", "Edificabilità", e "Altre Norme";

- **art.49** "E5 – Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali", è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre Norme";

- **art.50** "E6 – Aree di tutela delle superfici rinaturalizzate, delle ripe, delle scarpate e dei terrazzamenti", è stato modificato e integrato il paragrafo "Altre Norme";

- **art.52** "E8 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale", è stato modificato e integrato il paragrafo "Attività edilizie" alla lettera e); il paragrafo "Destinazione d'uso - complementare", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi: "Edificabilità", "Lotti edificabili" (Lotto 4 via Preone e lotto 5 via Preone), e "Norme di mitigazione paesaggistica";

- **art.53** "E9 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale e terziario", è stato modificato e integrato il paragrafo "Attività edilizie" alla lettera e); è stato introdotto al paragrafo "Destinazione d'uso - complementare" la destinazione "attività private di servizio", inoltre sono integrati e modificati i paragrafi: "Edificabilità", "Norme di mitigazione paesaggistica", con l'introduzione del paragrafo "Lotti edificabili" (Lotto 1 via Tamas).

In seguito all'accoglimento del Parere della Regione Lombardia (lettera Pec. del 15/02/2018 prot. 1956) viene modificato:

- art. 52 - E8 "Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale" inserendo una precisazione per quanto riguarda il "lotto 4" in via Preone.

In seguito all'accoglimento del Parere della Provincia di Brescia (lettera Pec. del 31/01/2018 prot. 15629, con atto dirigenziale n. 362/2018) sono stati modificati o integrati i seguenti articoli:

- art. 10 "Paesaggio e rete ecologica", richiamando le prescrizioni inerenti la VIC del PGT del 2012.
- art. 10.3 "Rete ecologica" al fine di individuare le azioni atte a favorire la permeabilità del Varco n.79;
- art. 10.4 "Valutazione d'incidenza del PGT sui siti di Rete natura 2000 e sulle aree protette"
- art. 13 "Fasce e zone di rispetto" richiamando il "Regolamento Viario della Provincia di Brescia";
- art. 25 "Fasce e zone di rispetto" inserendo alcune precisazioni riguardo alla progettazione di nuova viabilità.

In seguito all'accoglimento, totale o parziale, di alcune osservazioni presentate dalla cittadinanza, sono state apportate alcune modifiche / integrazioni ai seguenti articoli:

- art. 31 - B1 "Edilizia residenziale consolidata" nel quale viene inserito il "Lotto E" in via IV novembre;
- art. 33 - B1 "Edilizia residenziale rada" nel quale viene modificata la previsione per il "Lotto 4" in via Tovo;
- art. 39 - D3.1 "Attività ricettive alberghiere" nel quale vengono modificate le previsioni per il "Lotto AL22" e per il "Lotto AL 26".

Al fine di aggiornare l'apparato normativo del Piano stati inoltre inseriti gli articoli:

- art 8.2 Piano di Assetto idrogeologico;
- art 9.1 Piano di gestione del rischio alluvionale (PGRA);
- art 9.2 Invarianza idraulica e idrogeologica;

In accoglimento dell'Emendamento presentato in sede di approvazione della variante è stato inoltre modificato l'art. 14.6 "Volume" con una nuova disposizione finalizzata a consentire l'ampliamento dei fabbricati esistenti mediante la chiusura di portici, logge e vani scala, già costituenti "superficie coperta", compresi entro il perimetro di fabbricati e senza incremento alcuno in altezza degli edifici.

Nell'ambito delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi, sono state apportati al testo generale adeguamenti al fine di recepirvi le modificazioni conseguenti a sopravvenute disposizioni normative superiori, a recepire le scelte conseguenti alla varianti cartografiche in precedenza illustrate, a perfezionarne le disposizioni relative all'attuazione dei vincoli, alla prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti interni, ed integrazioni e modifiche in coerenza con le Norme di attuazione del Piano delle Regole.

In seguito all'accoglimento del Parere della Comunità montana Parco Alto Garda Bresciano (lettera Pec in data 29/01/2018, prot. 493/2018) è stata apportata una modifica all'art 31 "SP 5 - Servizi Ricreativi".

In seguito all'accoglimento del Parere della Provincia di Brescia (lettera Pec. del 31/01/2018 prot. 15629, con atto dirigenziale n. 362/2018) è stato integrato l'art.18.1 "Fascia di rispetto stradale" richiamando il "Regolamento viario della provincia di Brescia".



**ALLEGATI**



**ALLEGATO A** – *Estratti Piano Territoriale Regionale, Lombardia*  
approvato con d.c.r. n. VIII/951 del 19.01.2010 e aggiornati con d.c.r. 08.11.2011



**Polarità Emergenti**

- La Valtellina
- Triangolo Lodi - Crema - Cremona
- Lomellina-Novara
- Triangolo Brescia - Mantova - Verona
- Sistema Fiera - Malpensa
- Triangolo Insubrico

**Polarità storiche**

- ▨ Area metropolitana milanese
- ▨ Asse del Sempione
- ▨ Brianza
- ▨ Poli della fascia prealpina
- ▨ Conurbazione di Bergamo
- ▨ Conurbazione di Brescia

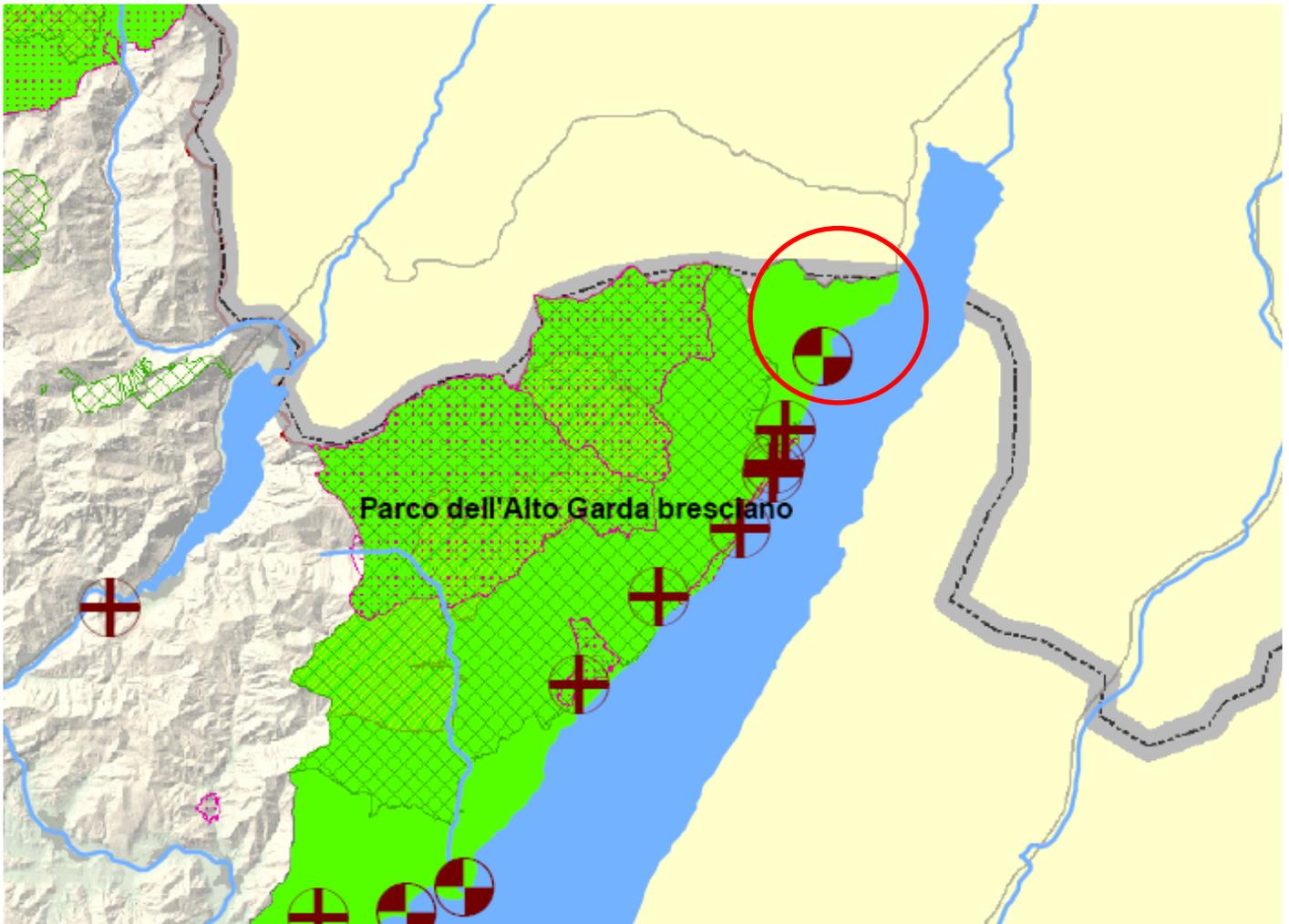
● **Poli di sviluppo regionale**

✈ **Aeroporti principali**

**Fiere**

- Internazionale
- ▲ Nazionale

— **Viabilità**



**Delimitazione delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)**

-  Fascia A: deflusso della piena di riferimento
-  Fascia B: esondazione della piena di riferimento (tempo di ritorno = 200 anni)
-  Fascia C: inondazione per piena catastrofica (tempo di ritorno = 500 anni)

**Aree a rischio idrogeologico molto elevato definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) - Ex L. 267/98**

-  Frane
-  Esondazioni fluvio-torrentizie
-  Colate detritiche su conoidi
-  Valanghe

**Rete Natura 2000**

-  Siti di importanza comunitaria (SIC)
-  Zone di protezione speciale (ZPS)

**Sistema delle aree protette**

-  Parchi naturali
-  Parchi regionali

 Zone umide della Convenzione di Ramsar

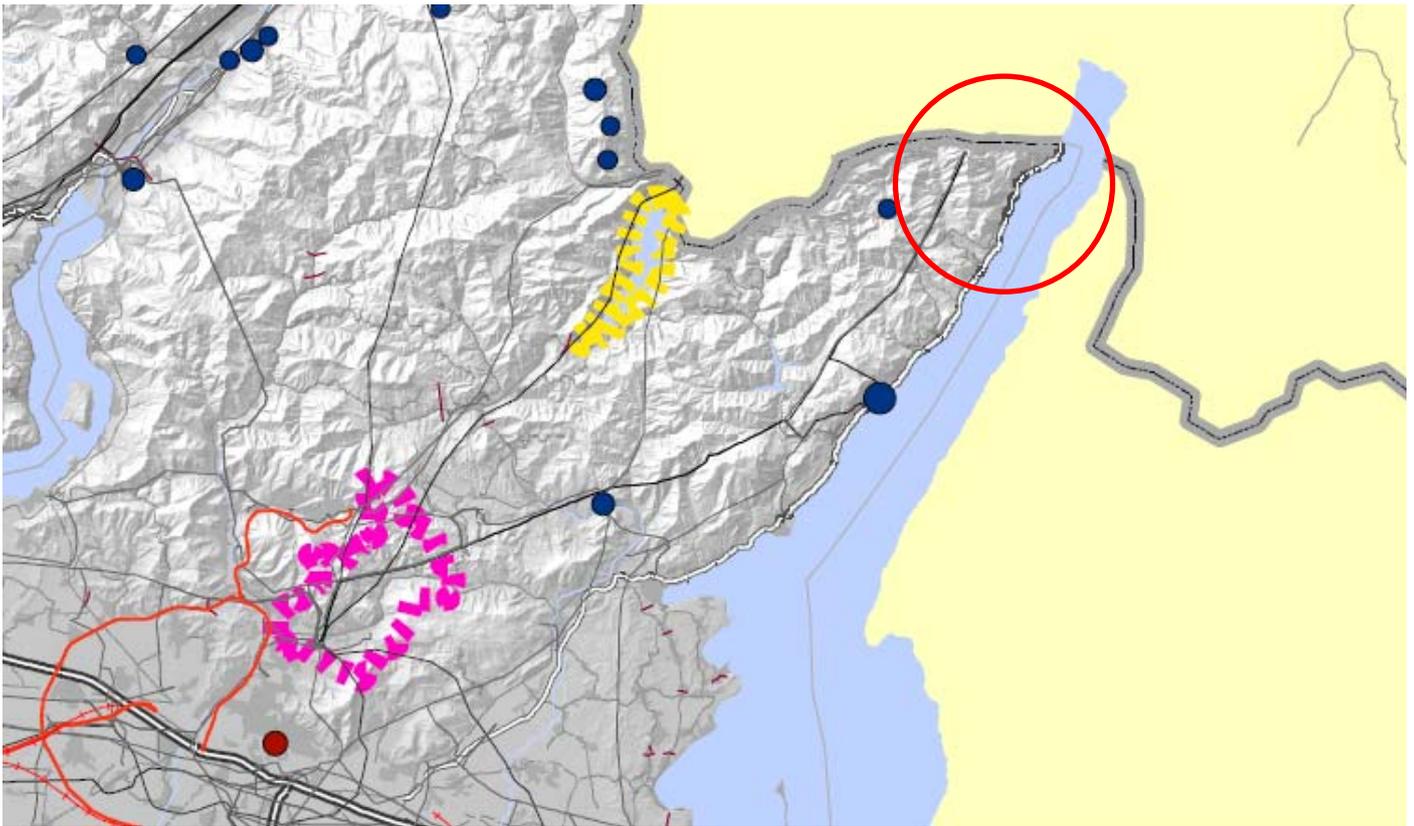
- 1 Isola Boscone
- 2 Lago di Mezzola
- 3 Palude di Brabbia
- 4 Paludi di Ostiglia
- 5 Torbiere di Iseo
- 6 Valli del Mincio

 Siti riconosciuti dall'Unesco quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità

- 1 Inseediamento industriale di Crespi d'Adda, 1995
- 2 Arte Rupestre della Val Camonica, 1979
- 3 Sacri Monti del Piemonte e della Lombardia, 2003
- 4 Santa Maria delle Grazie e Cenacolo, 1980
- 5 Mantova e Sabbioneta, 2008
- 6 La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albula e Bernina, 2008
- 7 Monte San Giorgio, 2010

 Ghiacciai

 Area perfluviale del Po



**INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

- Aeroporti principali
- Idroscalo Internazionale di Como
- Infrastrutture viarie - in progetto
- Infrastrutture ferroviarie - in progetto
- Viabilità autostradale esistente
- Viabilità principale esistente
- Viabilità secondaria esistente
- Ferrovie esistenti
- Fiumi/Canali navigabili

**INFRASTRUTTURE PER LA DIFESA DEL SUOLO**

- Bacino Lambro - Seveso - Olona - Trobbie
- Nodo idraulico bresciano - Bacino del torrente Garza
- Bacino del Lago d'Ildro
- Riconnessione del fiume Olona con l'Olona Inferiore e il Po

**INFRASTRUTTURE PER LA PRODUZIONE E IL TRASPORTO DI ENERGIA**

**Parco idroelettrico - potenza installata**

- fino a 10 MW
- da 11 a 50 MW
- da 51 a 100 MW
- da 101 a 500 MW
- da 501 a 1040 MW

**Parco termoelettrico - potenza installata**

- Fino a 50 MW
- da 51 a 150 MW
- da 151 a 780 MW
- da 781 a 1840 MW

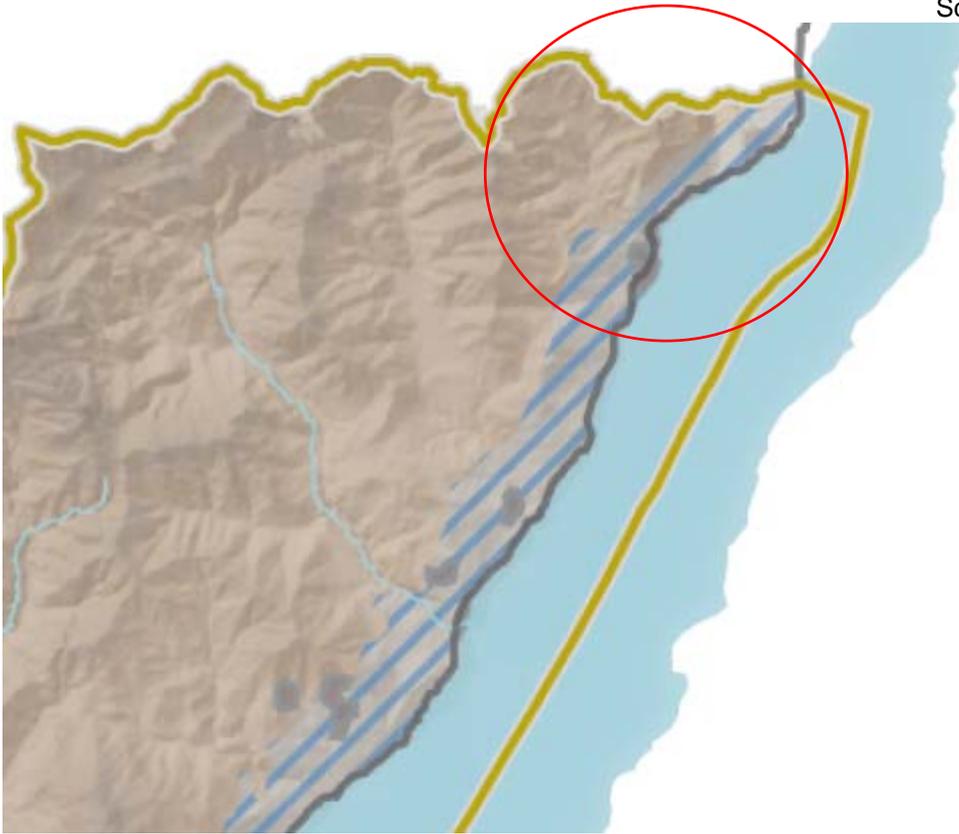
**Elettrodotti alta tensione**

- 132 KV
- 220 KV
- 400 KV





**ALLEGATO B – Estratti Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del P.T.R**  
approvato con d.c.r. n. VIII/951 del 19.01.2010 e aggiornati con d.c.r. 08.11.2011



**Legenda**

- Ambiti geografici
- Autostrade e tangenziali
- Strade statali
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Confini provinciali
- Confini regionali
- Ambiti urbanizzati
- Laghi

- Oltrepo pavese
- Paesaggi della fascia pedeappenninica
  - Paesaggi della montagna appenninica
  - Paesaggi delle valli e dorsali appenniniche

- UNITA' TIPOLOGICHE DI PAESAGGIO**
- Fascia alpina**
- Paesaggi delle valli e dei versanti
  - Paesaggi delle energie di rilievo
- Fascia prealpina**
- Paesaggi dei laghi insubrici
  - Paesaggi della montagna e delle dorsali
  - Paesaggi delle valli prealpine
- Fascia collinare**
- Paesaggi degli anfiteatri e delle colline mureniche
  - Paesaggi delle colline pedemontane e della collina Banina
- Fascia alta pianura**
- Paesaggi delle valli fluviali scavate
  - Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- Fascia bassa pianura**
- Paesaggi delle fasce fluviali
  - Paesaggi delle colture foraggere
  - Paesaggi della pianura cerealicola
  - Paesaggi della pianura risicola

**Ambiti geografici dei Paesaggi di Lombardia (Vol. 2)**

1. Valtellina
2. Livignasco
3. Valchiavenna
4. Lario comasco
5. Comasco e Canturino
6. Lecchese
7. Varesotto e Colline del Varesotto e Valle Olona
8. Brianza e Brianza orientale
9. Valli bergamasche
10. Pianura bergamasca
11. Val Camonica
12. Sebino e Franciacorta
13. Valli bresciane
14. Bresciano e Colline del Meila
15. Riviera gardesana e Morene del Garda
16. Mantovano
17. Cremonese
18. Cremasco
19. Lodigiano e Colline di San Colombano
20. Milanese
21. Pavese
22. Lomellina
23. Oltrepo' Pavese



**Legenda**

-   Confini provinciali
-   Confini regionali
  
-   Luoghi dell'identità regionale
-   Paesaggi agrari tradizionali
-   Geositi di rilevanza regionale
-   Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'umanità
  
-   Strade panoramiche - [vedi anche Tav. E]
-   Linee di navigazione
-   Tracciati guida paesaggistici - [vedi anche Tav. E]
-   Belvedere - [vedi anche Tav. E]
-   Visuali sensibili - [vedi anche Tav. E]
-   Punti di osservazione del paesaggio lombardo - [art. 27, comma 4]
-   Tracciati stradali di riferimento
-   Bacini idrografici interni
-   Ferrovie
-   Ambiti urbanizzati
-   Idrografia superficiale
-   Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
  
- AMBITI DI RILEVANZA REGIONALE**
-   Della montagna
-   Dell'Oltrepò
-   Della pianura



**Legenda**

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio

- Monumenti naturali
- Riserve naturali
- Geositi di rilevanza regionale
- SIC - Siti di importanza comunitaria
- ZPS - Zone a protezione speciale

**PARCHI REGIONALI**

- Parchi regionali istituiti con ptcp vigente**
- Parchi regionali istituiti senza ptcp vigente

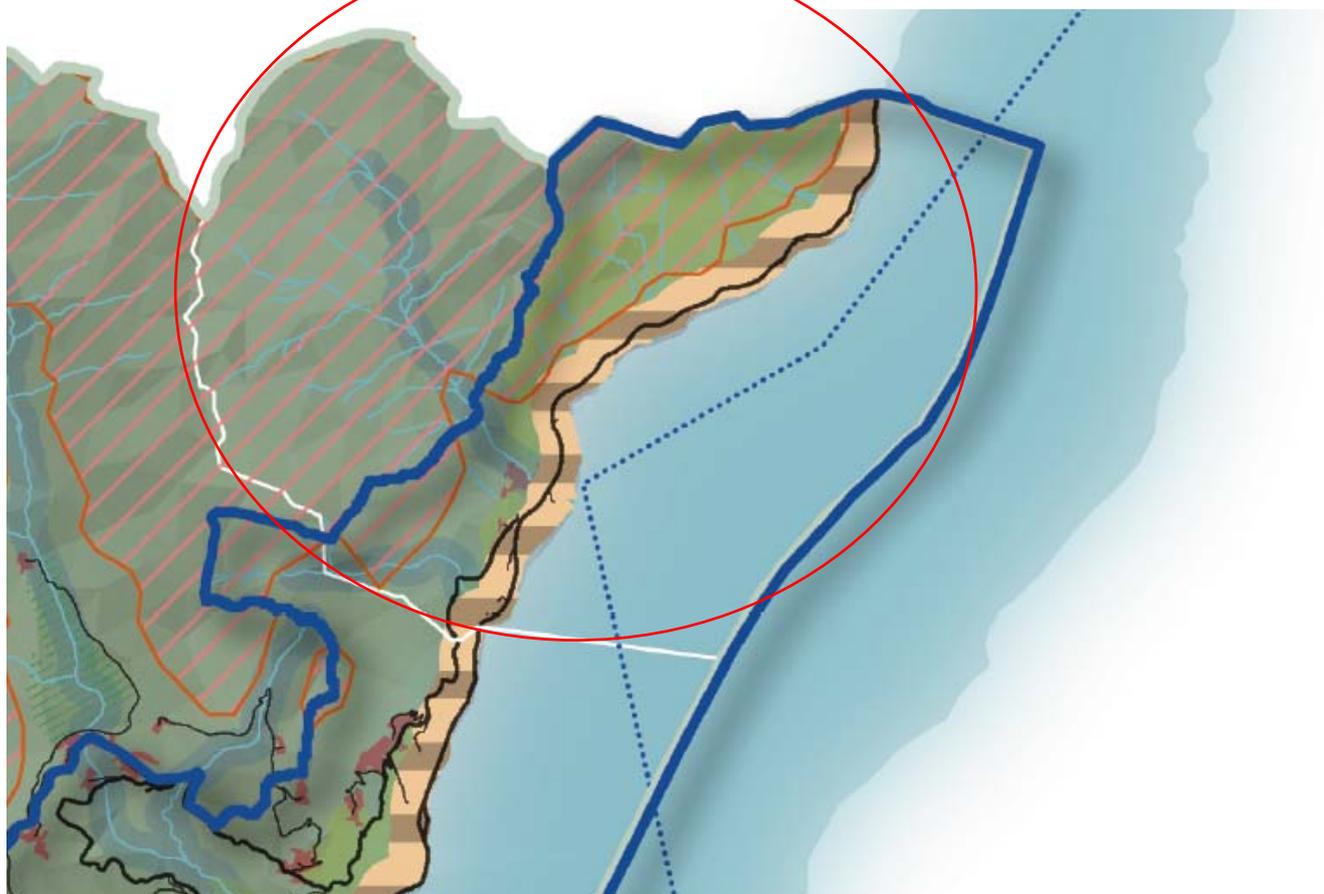


**Legenda**

- Confini provinciali
- Confini regionali
- Bacini idrografici interni
- Idrografia superficiale
- Ferrovie
- Strade statali
- Autostrade e tangenziali
- Ambiti urbanizzati
- Parco nazionale dello Stelvio
- Parchi regionali istituiti

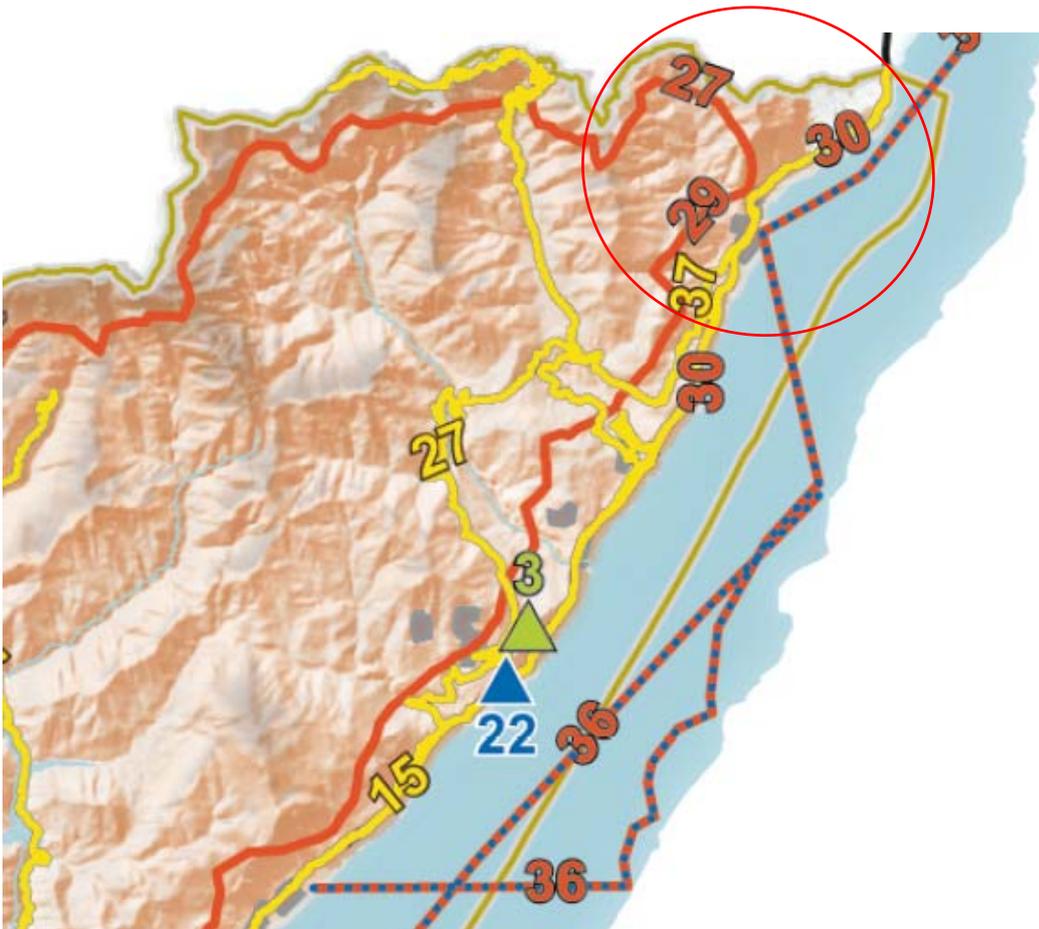
**AREE DI PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE-PAESISTICO**

- Ambiti di elevata naturalità - [art. 17]
- Ambito di specifico valore storico ambientale - [art. 18]
- Ambito di salvaguardia e riqualificazione dei laghi di Mantova [art. 19, comma 2]
- Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4 - vedi anche Tavole D1a - D1b - D1c - D1d]
- Ambito di specifica tutela paesaggistica del fiume Po - [art. 20, comma 8]
- Ambito di tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po [art. 20, comma 9]
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia - [art. 21, comma 3]
- Naviglio Martesana - [art. 21, comma 4]
- Canali e navigli di rilevanza paesaggistica regionale - [art. 21, comma 5]
- Geositi di interesse geografico, geomorfologico, paesistico, naturalistico, idrogeologico, sedimentologico - [art. 22, comma 3]
- Geositi di interesse geologico-stratigrafico, geominerario, geologico-strutturale, petrografico e vulcanologico - [art. 22, comma 4]
- Geositi di interesse paleontologico, paleoantropologico e mineralogico - [art. 22, comma 5]
- Oltrepò pavese - ambito di tutela - [art. 22, comma 7]
- Siti riconosciuti dall'UNESCO quali patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'Umanità - [art. 23]
- Ambiti di criticità - [Indirizzi di tutela - Parte III]



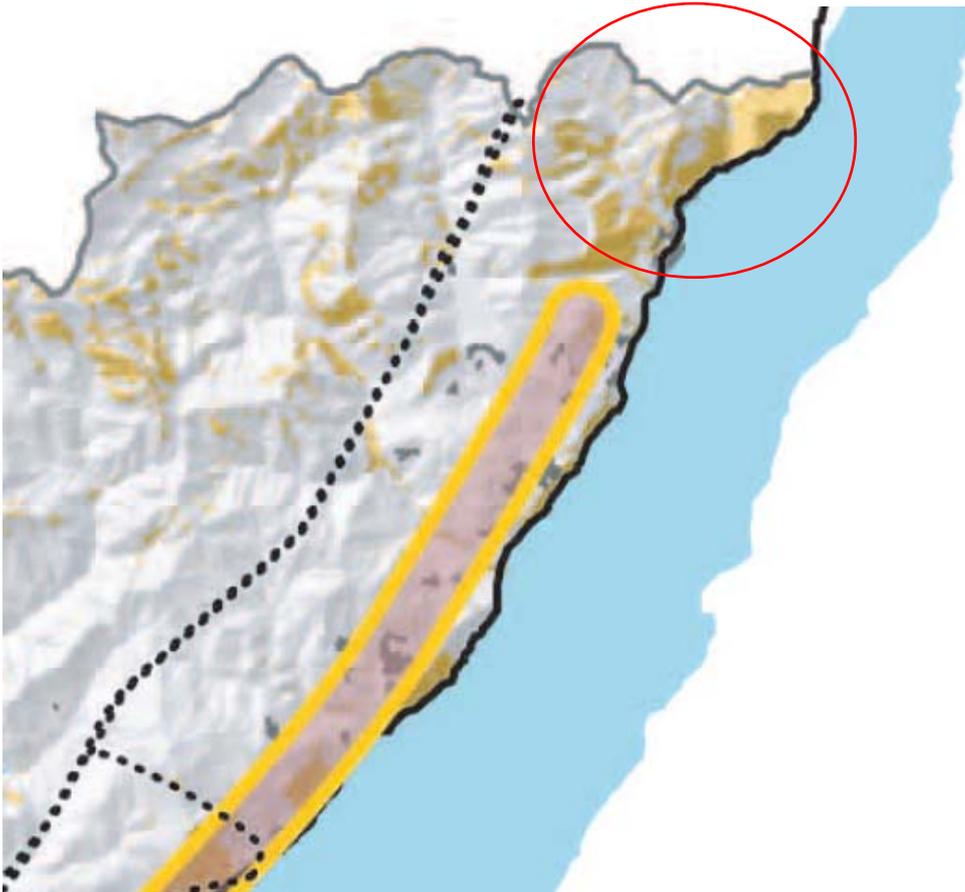
### Legenda

	Confini comunali		Autostrade e tangenziali
	Confini provinciali		Ambiti urbanizzati
	Confini regionali		Parchi regionali istituiti
	Bacini idrografici interni		Riserve naturali
	Linee di navigazione		Bellezze individue
	Idrografia superficiale		Bellezze d'insieme
	Ferrovie		Zone umide
	Strade locali		Ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua - [art. 142, D.lgs 42/04]
	Strade statali		Territori alpini - [art. 142, D.lgs 42/04]
			Territori contermini ai laghi tutelati - [art. 142, D.lgs 42/04]
			Ambito di specifica tutela paesaggistica dei laghi insubrici [art. 19, commi 5 e 6]
			Laghi insubrici. Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale [art. 19, comma 4]
			Ambiti di elevata naturalità



**Legenda**

-  Confini provinciali
-  Confini regionali
-  Strade panoramiche - [art. 26, comma 9]
-  Linee di navigazione
-  Tracciati guida paesaggistici - [art. 26, comma 10]
-  Belvedere - [art. 27, comma 2]
-  Visuali sensibili - [art. 27, comma 3]
-  Tracciati stradali di riferimento
-  Bacini idrografici interni
-  Ferrovie
-  Ambiti urbanizzati
-  Idrografia superficiale
-  Infrastrutture idrografiche artificiali della pianura



**Legenda**

- Laghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

**1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTROFICI**

- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]

**2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI**

- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]

- Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
- Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

**3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA**

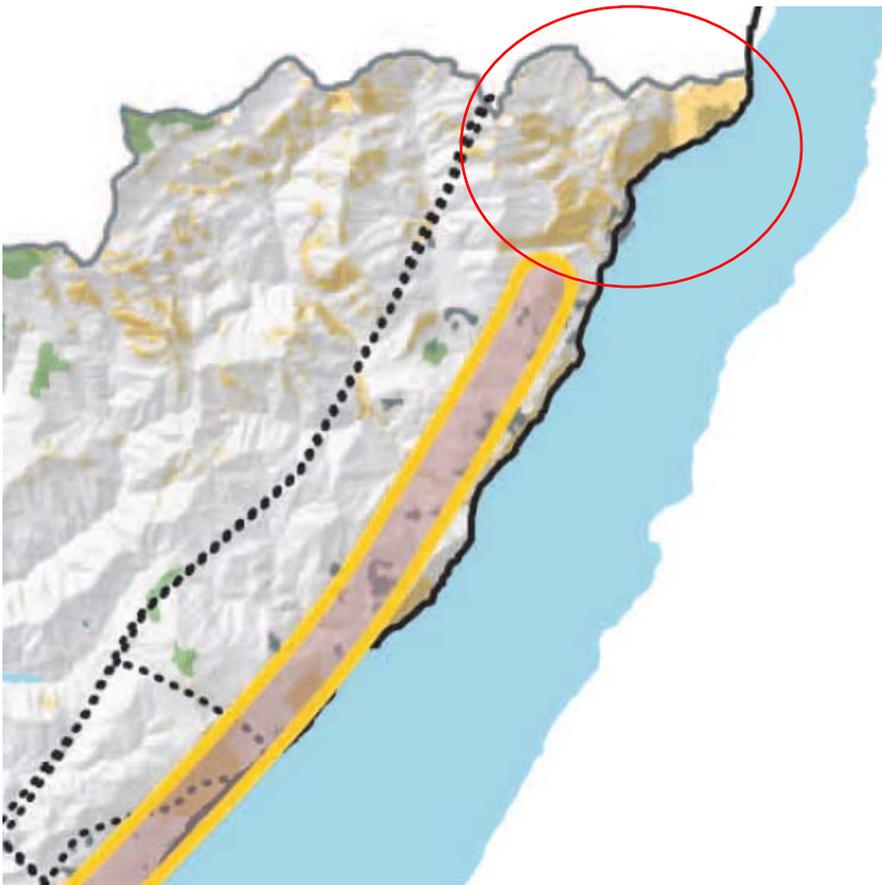
- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

**4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE**

- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Aree agricole dismesse - [par. 4.8]  
dimensione di sup maggiore del 10% (periodo di riferimento 1989-2004)

**5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI**

- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]



**Legenda**

- Laghi e fiumi principali
- Idrografia superficiale
- Tessuto urbanizzato
- Rete ferroviaria
- Rete viaria di interesse regionale

**1. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA DISSESTI IDROGEOLOGICI E AVVENIMENTI CALAMITOSI E CATASTRIFICI**

- Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
- Fasce fluviali di delusso della piena e di esondazione (fasce A e B) - [par. 1.4]
- Fascia fluviale di inondazione per piena catastrofica (fascia C) - [par. 1.4]

**2. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA PROCESSI DI URBANIZZAZIONE, INFRASTRUTTURAZIONE, PRATICHE E USI URBANI**

- Ambiti del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di aree di frangia destrutturate - [par. 2.1]
- Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - [par. 2.1]
- Consumazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale, ...) - [par. 2.2]
- Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2] (incremento della superficie urbanizzata maggiore del 7% (dal periodo 1989-2004))
- Aeroporti - [par. 2.3]
- Rete autostradale - [par. 2.3]
- Elettrodotti - [par. 2.3]
- Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]
- Interventi di grande visibilità programmati - [par. 2.3]
- Principali centri commerciali - [par. 2.4]
- Multiplex cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]

- Aree industriali-logistiche - [par. 2.5]
- Distretti industriali - [par. 2.5]
- Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
- Ambiti estrattivi inattività - [par. 2.7]
- Impianti di smaltimento e recupero rifiuti - [par. 2.8]

**3. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA TRASFORMAZIONI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA E ZOOTECNICA**

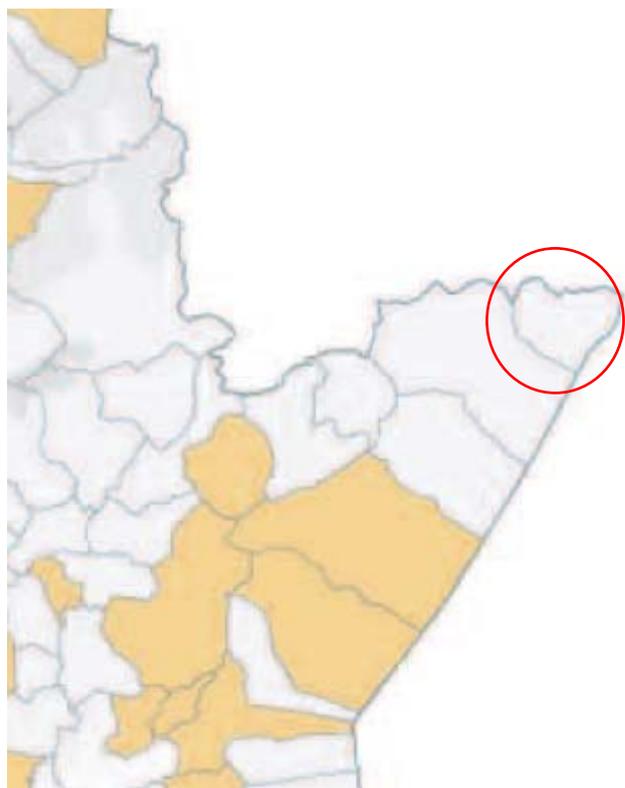
- Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi - [par. 3.4]

**4. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA SOTTOUTILIZZO, ABBANDONO E DISMISSIONE**

- Cave abbandonate - [par. 4.1]
- Pascoli sottoposti a rischio di abbandono - [par. 4.8]
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8] (dimensione di superficie minima da 1 ettaro a 1 ettaro (per valore di riferimento: 1000,2005))
- Aree agricole sottoposte a fenomeni di abbandono - [par. 4.8] (dimensione di superficie minima del 10% (per valore di riferimento: 1000,2005))

**5. AREE E AMBITI DI DEGRADO PAESISTICO PROVOCATO DA CRITICITA' AMBIENTALI**

- Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico (zone critiche) - [par. 5.1]
- Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - [par. 5.2]
- Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]



**Legenda**



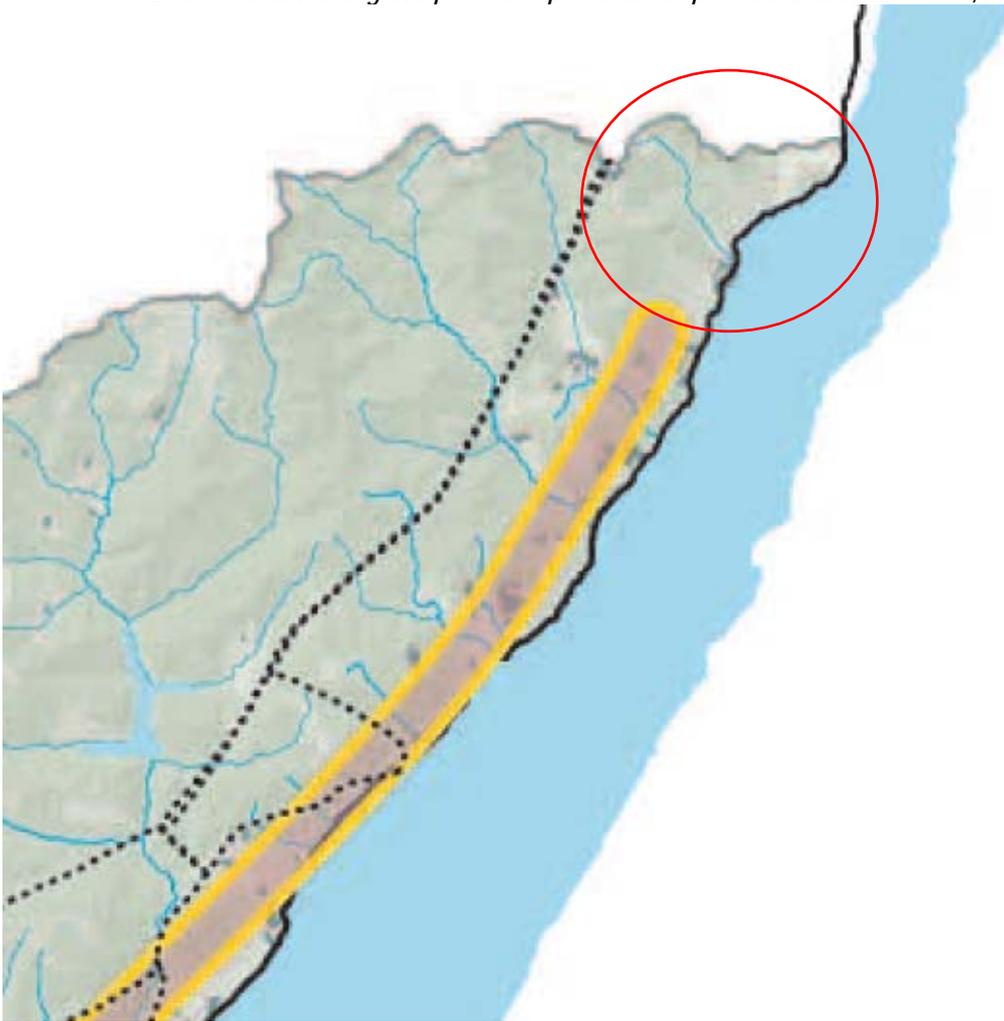
1-Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici



**Legenda**

-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Boschi
-  Parchi regionali e parchi locali di interesse sovralocale
-  Tessuto urbanizzato
-  Aeroporti
-  Rete ferroviaria
-  Rete autostradale
-  Rete viaria di interesse regionale
-  Comuni a rischio sismico (fasce 2 e 3) - [par. 1.1]
-  Aree sottoposte a fenomeni franosi - [par. 1.2]
-  Fasce fluviali di deflusso della piena e di esondazione (fasce A e B) - [par. 1.4]
-  Fasce fluviali di inondazione per piena catastrofica (fascia C) - [par. 1.4]
-  Comuni a rischio incendio rilevante - [par. 1.5]

2-Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani



**Legenda**

-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Boschi
-  **Parchi regionali e parchi locali di interesse sovralocale**
-  Tessuto urbanizzato
-  Aeroporti
-  Rete ferroviaria
-  Rete autostradale
-  Rete viaria di interesse regionale
-  Elettrodotti

-  Ambito del "Sistema metropolitano lombardo" con forte presenza di frange destrutturate - [par. 2.1]
-  Ambito di possibile "dilatazione" del "Sistema metropolitano lombardo" - [par. 2.1]
-  Conurbazioni lineari (lungo i tracciati, di fondovalle, lacuale) [par. 2.2]
-  Neo-urbanizzazione - [par. 2.1 - 2.2]  
incremento della sup urbanizzata maggiore del 1% (nel periodo 1999-2004)
-  Linee ferroviarie alta velocità/alta capacità (esistenti e programmate) - [par. 2.3]
-  Interventi di grande viabilità programmati - [par. 2.3]
-  Principali centri commerciali - [par. 2.4]
-  Multisale cinematografiche (multiplex) - [par. 2.4]
-  Ambiti a prevalente caratterizzazione produttiva - [par. 2.5]
-  Distretti industriali - [par. 2.5]
-  Ambiti sciabili (per numero di impianti) - [par. 2.6]
-  Ambiti estrattivi in attività - [par. 2.7]
-  Discariche - [par. 2.8]

3-Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da trasformazioni della produzione agricola e zootecnica



**Legenda**

 Laghi e fiumi principali

 Idrografia superficiale

 Bosco

 Vegetazione naturale

 Seminativo arborato

 Incolto generico

 Tessuto urbanizzato

 Aeroporti

 Rete ferroviaria

 Rete autostradale

 Rete viaria di interesse regionale

Uso del suolo per la fascia collinare, dell'alta e della bassa pianura

 Aree a monocoltura - [par. 3.1]

 Aree a colture intensive su piccola scala - [par. 3.2]

Aree a colture specializzate - [par. 3.3]

 Frutteti

 Vigneti

 Risaie

4-Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da sottoutilizzo, abbandono e dismissione



**Legenda**

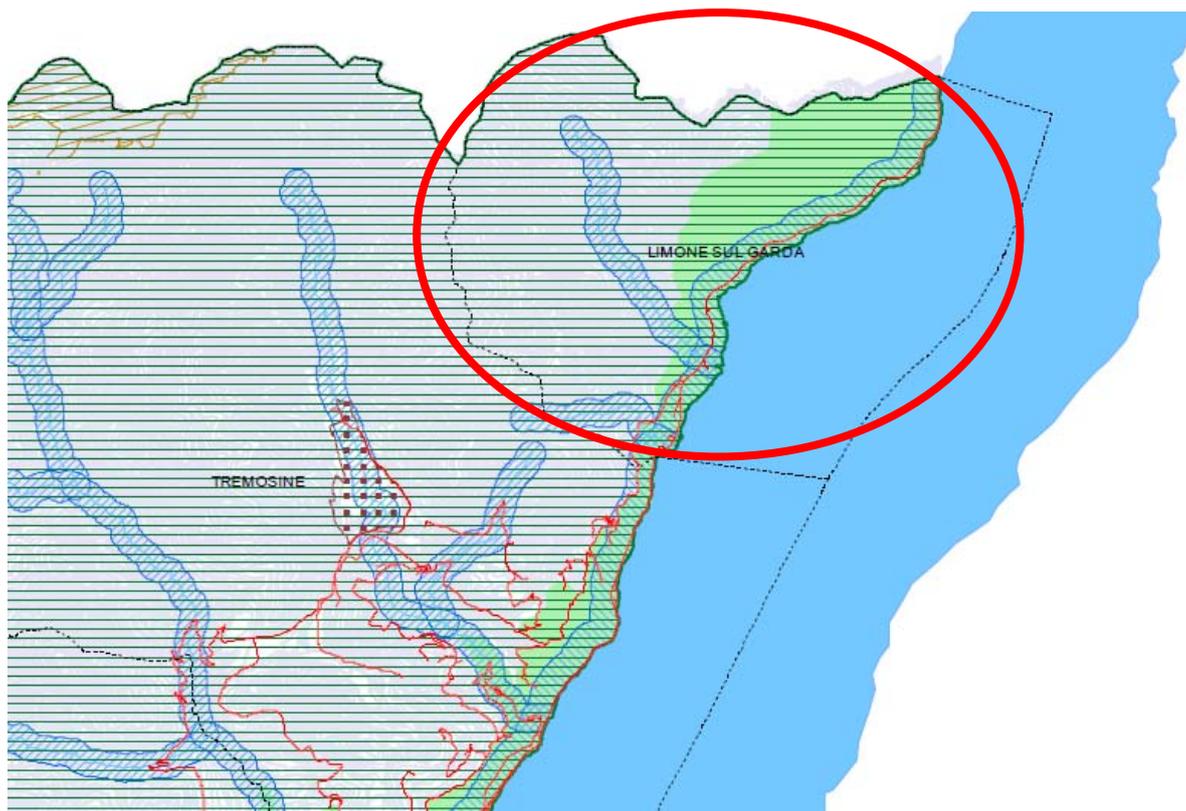
-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Parchi regionali e parchi locali di interesse sovralocale
-  Tessuto urbanizzato
-  Aeroporti
-  Rete ferroviaria
-  Rete autostradale
-  Rete viaria di interesse regionale
-  Ambiti estrattivi cessati - [par. 4.1]
-  Contratti di Quartiere - [par. 4.3]
-  Aree industriali dismesse - [par. 4.5]
-  **Boschi - [par. 4.7]**
-  Pascoli - [par. 4.8]
- Abbandono aree agricole - [par. 4.8]**
  -  Diminuzione di sup compresa tra il 5% e il 10%  
(periodo di riferimento 1999-2004)
  -  Diminuzione di sup maggiore del 10%  
(periodo di riferimento 1999-2004)

5-Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali



**Legenda**

-  Laghi e fiumi principali
-  Idrografia superficiale
-  Tessuto urbanizzato
  
-  Aeroporti
-  Rete ferroviaria
-  Rete autostradale
-  Rete viaria di interesse regionale
  
-  Territori caratterizzati da inquinamento atmosferico (zone critiche) - [par. 5.1]
-  Inquinamento delle acque (tratti critici dei principali corsi e specchi d'acqua) - [par. 5.2]
-  Territori caratterizzati da inquinamento del suolo (vulnerabilità da nitrati) - [par. 5.3]
-  Siti in cui è stata riscontrata contaminazione delle matrici ambientali (comuni con almeno un sito contaminato) - [par. 5.4]
-  Siti contaminati di interesse nazionale - [par. 5.4]



**Legenda**

- Confini provinciali
- Confini comunali
- Curve di livello
- + + + + Ferrovie
- Autostrade
- Strade principali
- Rete viaria secondaria
- ▨ Aree alpine/appenniniche
- ▨ Ghiacciai
- ▨ **Parchi**
- ▨ Riserve
- ★ Zone umide
- Corsi d'acqua tutelati
- Aree idriche
- ▨ **Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati**
- Laghi
- ▨ **Aree di rispetto dei laghi**
- **Bellezze d'insieme**
- Bellezze individue

**ALLEGATO C** - *Estratti Integrazione del Piano Territoriale Regionale*  
ai sensi della l.r. n. 31 del 28 novembre 2014  
adottato 23 maggio 2017, con d.c.r. X/1523

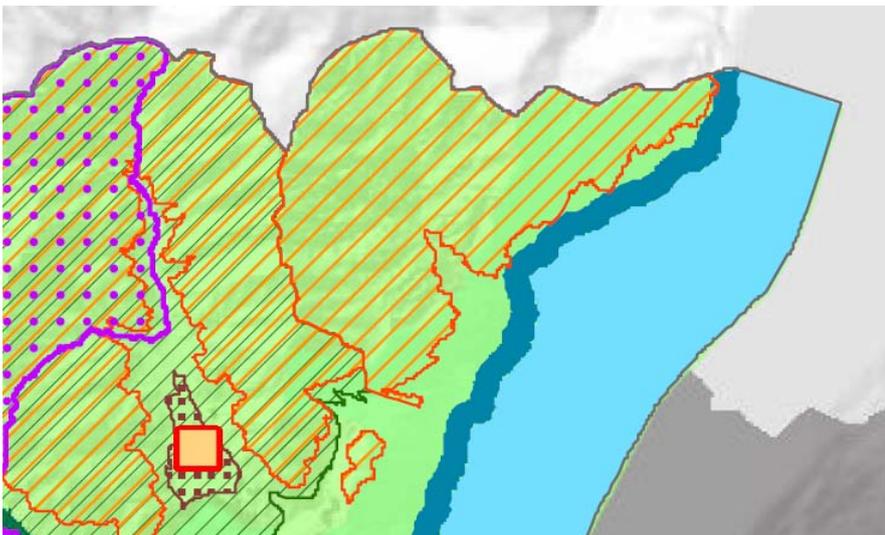
Scala originale dell'elaborato 1:250.000



-  Ghiacciai
-  Boschi, vegetazione ripariale e altra vegetazione spontanea (rif. DUSAF 2012)
-  Sistema idrico superficiale: fiumi e laghi principali (rif. Reticolo Idrico Principale)
-  Reticolo idrico principale
-  Fontanili
-  Rete irrigua
-  Area argini maestri del fiume Po (rif. art. 20 PPR)
-  Rilevi alpini, prealpini e appenninici

TAV\_02.A2 Elementi di valore paesistico ambientale emergenti

Scala originale dell'elaborato 1:250.000

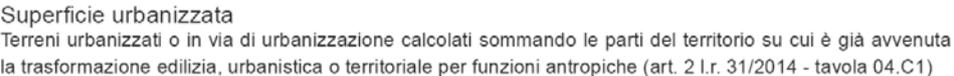


**ELEMENTI DI VALORE DELLA BIODIVERSITA'**

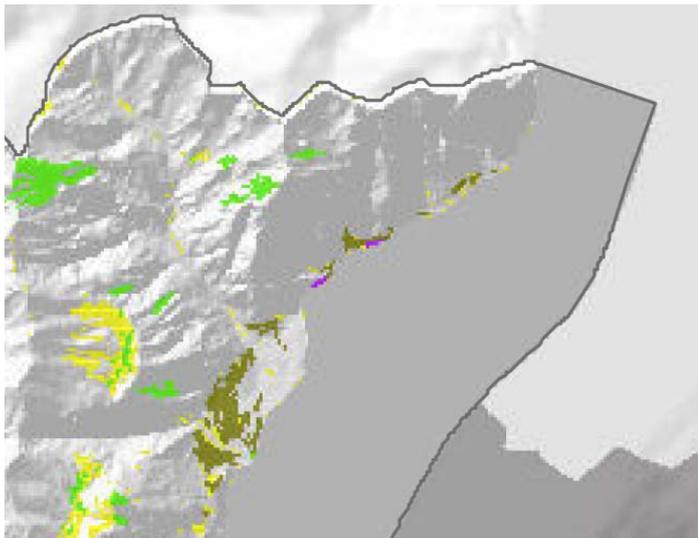
-  Rete Natura 2000 - Siti di importanza comunitaria (SIC)
-  Rete Natura 2000 - Zone di protezione speciale (ZPS)
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Parchi regionali naturali
-  Zone umide - Convenzione RAMSAR
-  Parchi regionali
-  Riserve naturali
-  Monumenti naturali
-  Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)

**ELEMENTI DI VALORE DEL PAESAGGIO**

-  Ambiti di elevata naturalita' della montagna (rif. art. 17 PPR)
-  Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (rif. art. 19 PPR)
-  Tutela del paesaggio dei laghi di Mantova (rif. art. 19 PPR)
-  Ambito di specifica tutela dei laghi insubrici (rif. art. 19 PPR)
-  Area argini maestri fiume Po (rif. art. 20 PPR)
-  Oltrepo Pavese (rif. art. 22 PPR)
-  Geositi (rif. art. 22 PPR)
-  Siti UNESCO (rif. art. 23 PPR)

-  Superficie urbanizzata
-  Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (art. 2 l.r. 31/2014 - tavola 04.C1)

Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**ELEMENTI IDENTITARI DEL SISTEMA RURALE**

Culture agricole (rif. DUSAF 2012)

- pascoli d'alta quota, prati e prati stabili
- marcite
- risaie
- vigneti
- oliveti
- castagneti da frutto

frutteti e frutti minori

colture fitto-vivaistiche

colture orticole in campo aperto

seminativi semplici

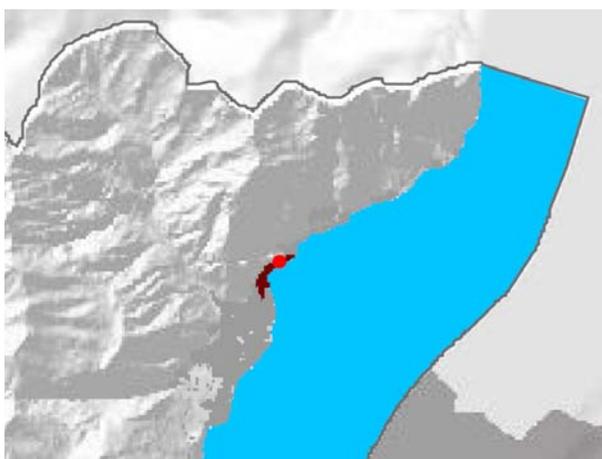
seminativi arborati

**Elementi lineari (rif. DUSAF 2012)**

filari e siepi

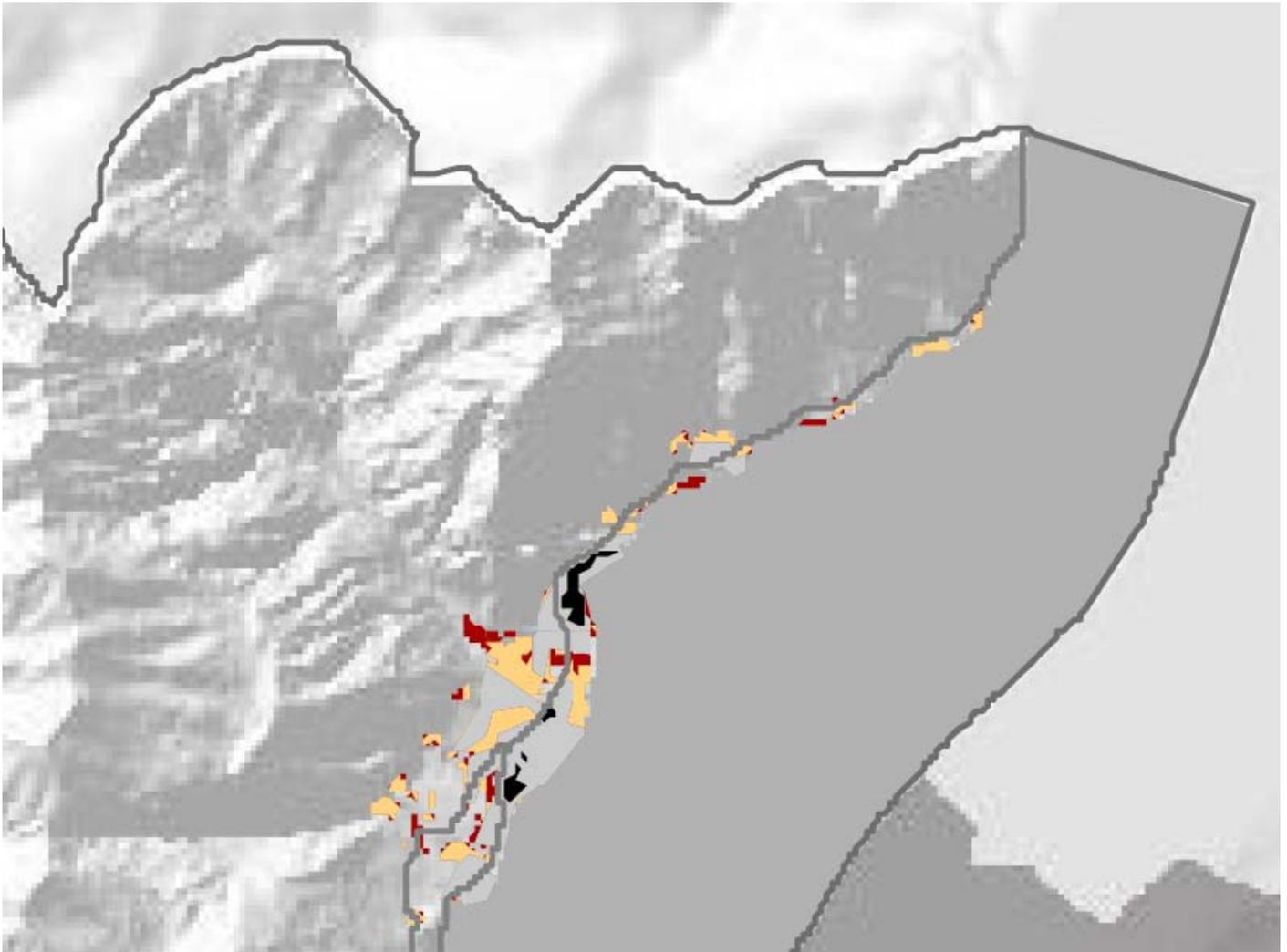
agricoltura periurbana, presenza diffusa o prevalente

Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**ELEMENTI ORIGINARI DELLA STRUTTURA TERRITORIALE**

- Nuclei di antica formazione (rif. art.10 c.2 l.r. 12/2005)
- Ambiti di specifico valore storico ambientale Barco della Certosa (rif. PPR art. 18)
- Beni culturali vincolati (rif. SIBA)
- Naviglio Grande e Naviglio di Pavia (rif. art. 21 PPR)
- Canali di rilevanza storico-paesaggistica (rif. art. 21 PPR)
- Superficie urbanizzata  
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif. art. 2 l.r. 31/2014 - tavola 04.C1)
- Sistema idrico superficiale: laghi e fiumi principali (rif. Reticolo Idrico Principale)
- Rete ferroviaria

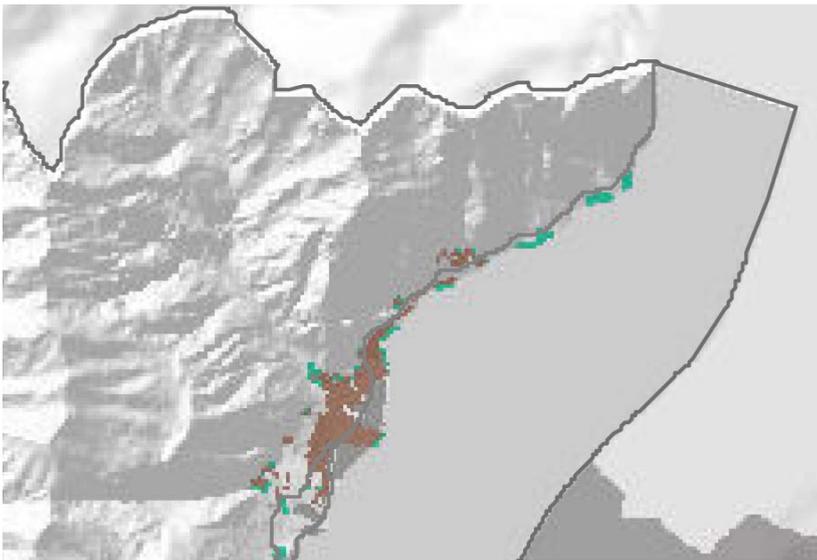
**EVOLUZIONE INSEDIAMENTI (1954 - 2012)**

	Aree urbanizzate al 1954
	Aree urbanizzate al 1980
	Aree urbanizzate al 1999-2000
	Aree urbanizzate al 2012

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

	Rete ferroviaria
	Autostrade
	Strade principali
	Viabilità di progetto (rif. PRMT)
	Rete ferroviaria di progetto (rif. PRMT)

Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**SISTEMA INSEDIATIVO**

Residenza (densità abitativa - ab./kmq) (rif. DUSAF 2012)



**Servizi e infrastrutture**

 Servizi pubblici o privati e aree infrastrutturali (rif. DUSAF 2012)

**Attività economiche**

 Insediamenti industriali, artigianali e commerciali (rif. DUSAF 2012)

**SISTEMA INFRASTRUTTURALE (rif. PRMT)**



TAV\_02.A7 Sistema infrastrutturale esistente e di progetto

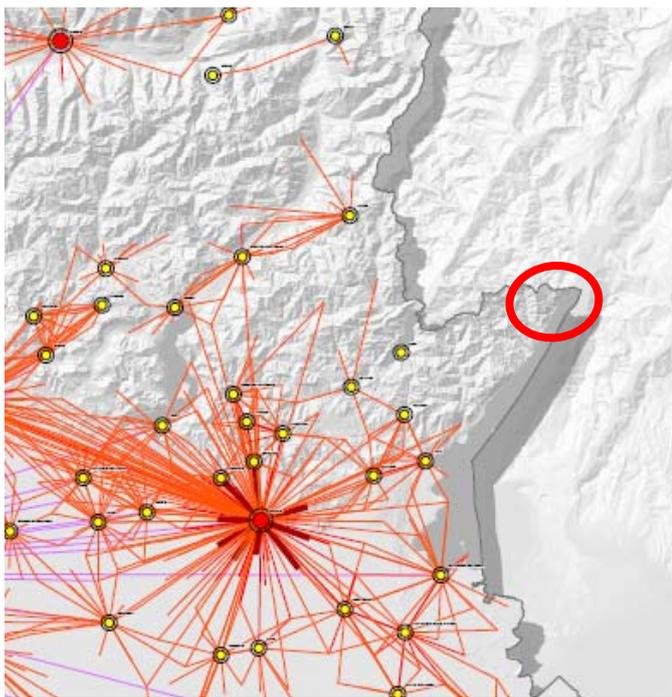
Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**RETE VIABILISTICA (rif. PRMT)**

 Strade principali

Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**POLARITÀ**

-  Polarità del PTR - capoluoghi provinciali e della CM
-  Altre polarità individuate dai PTCP

**FLUSSI TOTALI GIORNALIERI PER ORIGINE/DESTINAZIONE**  
(rif. Matrice OD 2014)

**Flussi totali città di Milano**

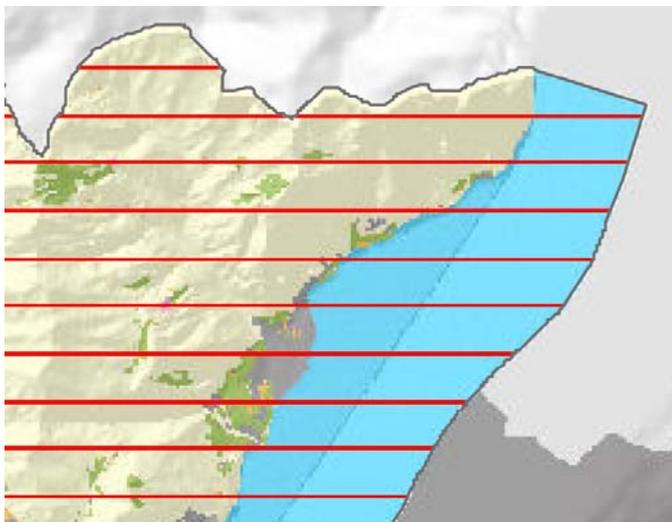
-  intervallo 125 - 1.000
-  intervallo > 1.000 - 2.500
-  intervallo > 2.500 - 5.000
-  intervallo > 5.000 - 10.000
-  intervallo > 10000

**Flussi totali (esclusa Milano)**

-  intervallo 125 - 335
-  intervallo > 335 - 690
-  intervallo > 690 - 1.340
-  intervallo > 1.340 - 2.550
-  intervallo > 2.551

TAV\_03.B Qualità dei suoli agricoli

Scala originale dell'elaborato 1:250.000



**VALORI DI QUALITÀ DEI SUOLI "UTILI" IN BASE AGLI ELEMENTI IDENTITARI DEL SISTEMA RURALE** (rif. tavola 02.A3)

-  Qualità alta
-  Qualità media
-  Qualità bassa
-  Aree urbanizzate
-  Sistema idrico principale
-  Suolo non agricolo (rocce, ghiacciai, aree sterili ecc...)

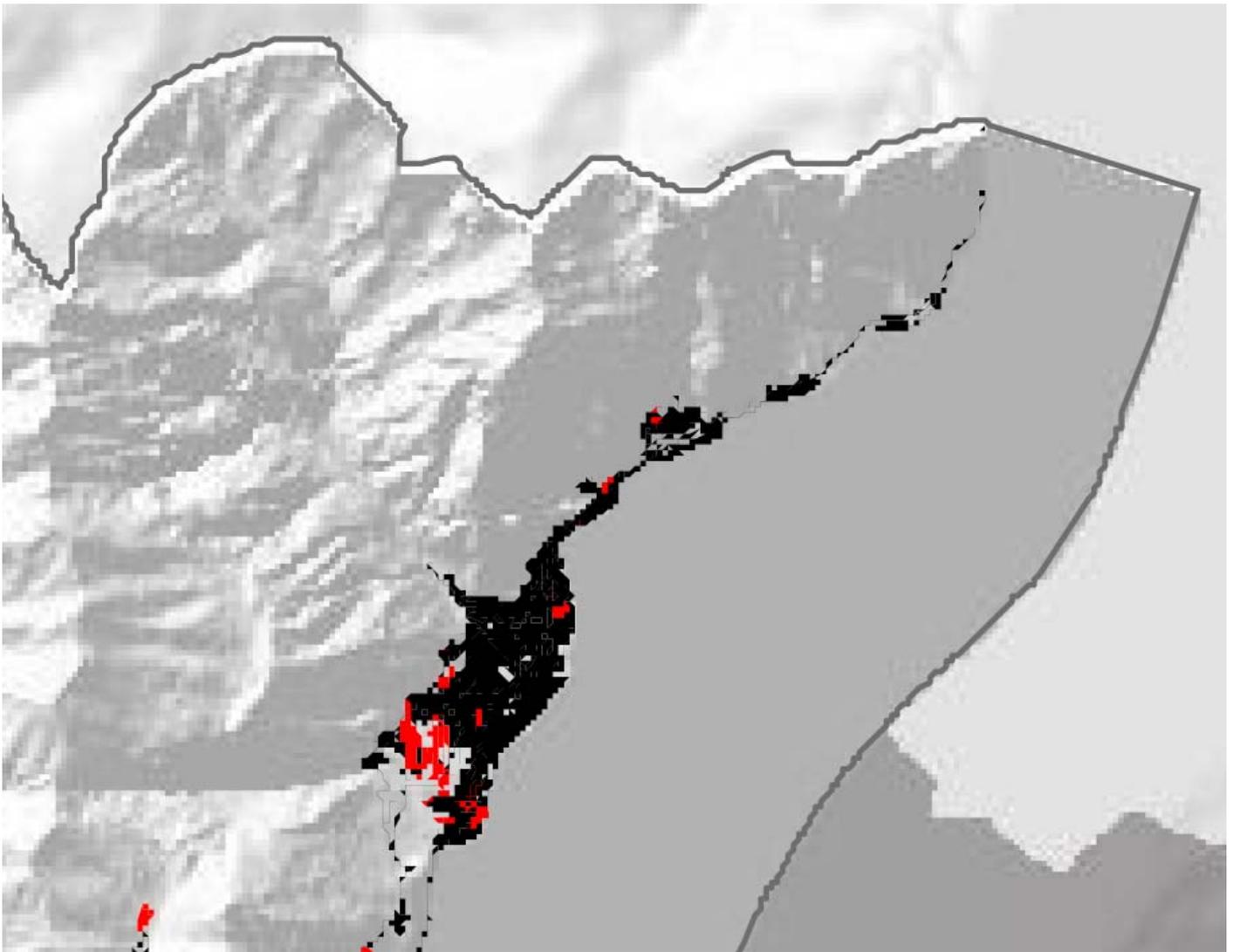
**PRODUZIONI DI QUALITÀ** (rif. Regione Lombardia DG Agricoltura)

-  Marchi di qualità (IGP, IGT, DOCG, DOP)
-  Colture biologiche



**Produzioni di qualità**  
(rif. Regione Lombardia DG Agricoltura)

-  Marchi di qualità IGT
-  Marchi di qualità IGP
-  Marchi di qualità DOCG
-  Marchi di qualità DOP
-  Colture biologiche



**Superficie urbanizzata**

Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)



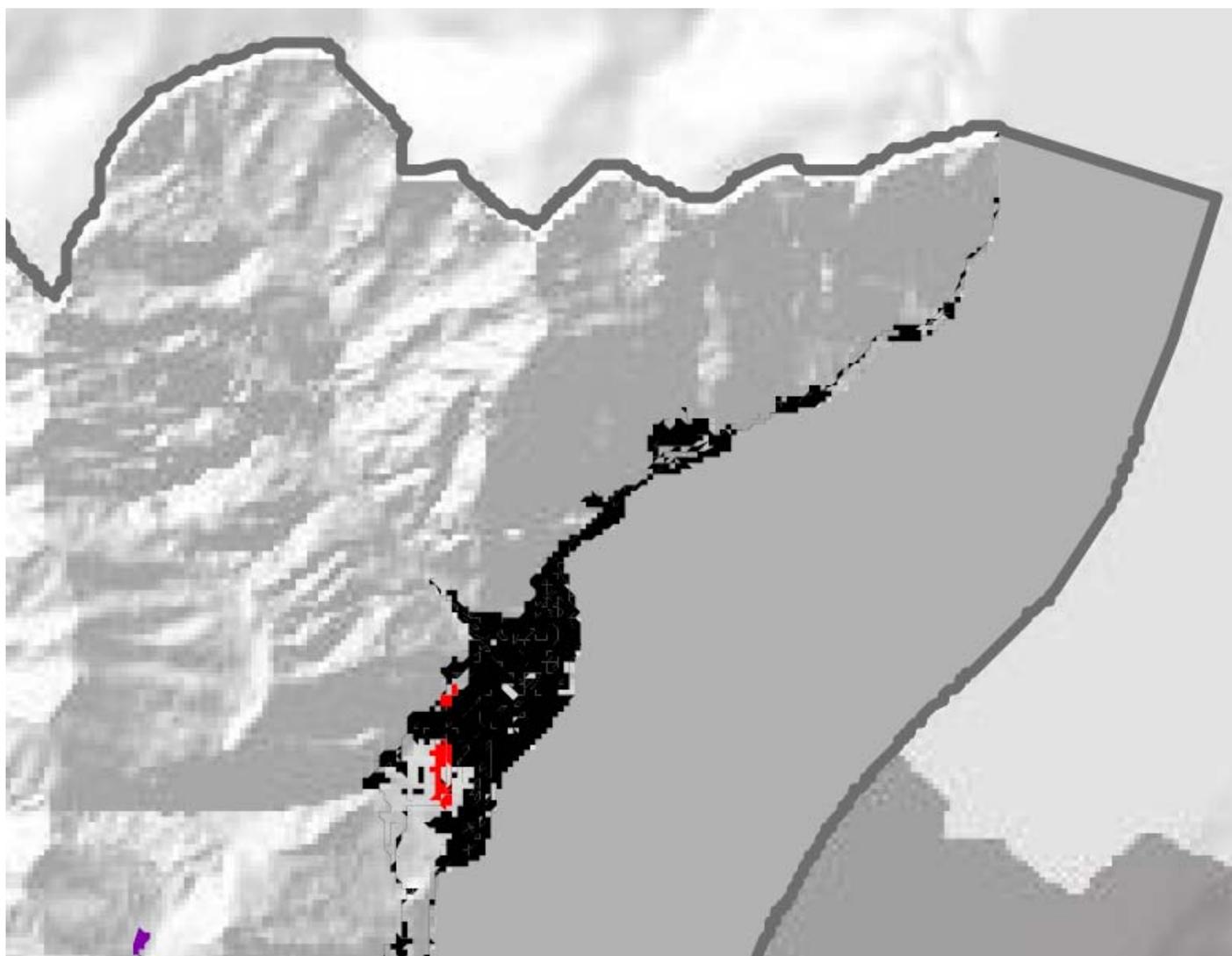
**Superficie urbanizzabile (rif. art. 2 l.r.31/14)**

Terreni interessati da previsioni pubbliche o private dei PGT (rif.art. 2 l.r. 31/2014)



**Parti delle previsioni dei PGT escluse dal calcolo della superficie urbanizzabile**

Non rientrano nel calcolo della superficie urbanizzabile le aree verdi con una superficie > 5.000 m2 individuate nel Piano dei servizi e le porzioni degli ambiti di trasformazione dei PGT che ricadono negli ambiti agricoli strategici dei PTCP



**Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali del Documento di Piano dei PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)**

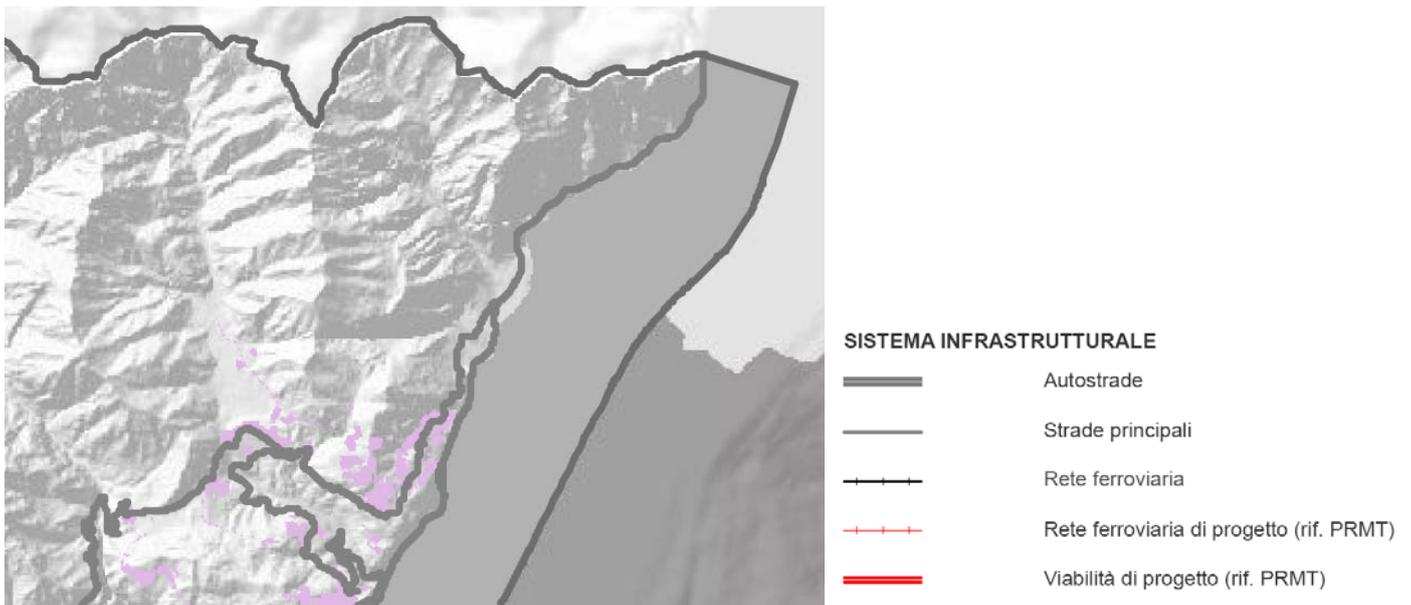
-  Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata
-  Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata

**Ambiti di trasformazione destinati prevalentemente ad altre funzioni urbane del Documento di Piano dei PGT (rif. previsioni al 31/08/2016)**

-  Ambiti di trasformazione su superficie non urbanizzata
-  Ambiti di trasformazione su superficie urbanizzata

-  Superficie urbanizzata

Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (rif.art. 2 l.r. 31/2014)



#### AREE DA RECUPERARE

- **Aree da recuperare**  
Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione (rif. aggiornamento 2009) e siti contaminati, come risultano dalla banca dati AGISCO (rif. aggiornamento 2016)
- **Aree da recuperare ricomprese in ambiti di trasformazione**  
Aree comprese in Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano dei vigenti PGT, come risultano dal SIT della Regione
- **Aree da recuperare ricomprese in strumenti di programmazione negoziata**  
Aree comprese in strumenti di programmazione negoziata come risultano dal SIT della Regione (rif. aggiornamento 2015)
- **Siti potenzialmente contaminati** (rif. banca dati AGISCO aggiornamento 2016)

#### INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA (rif. tavola 04.C1)\*

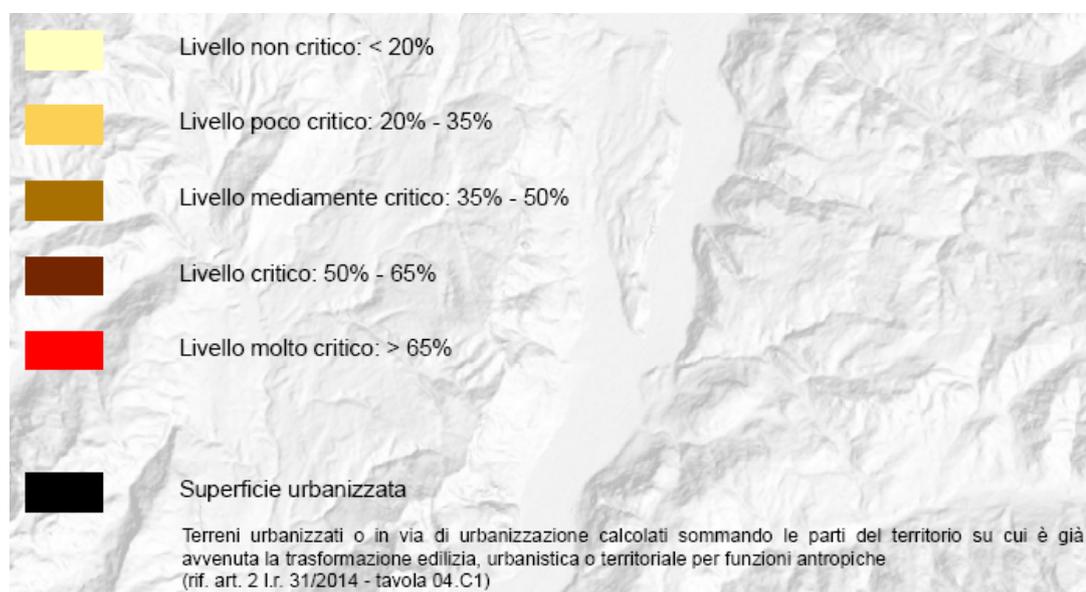
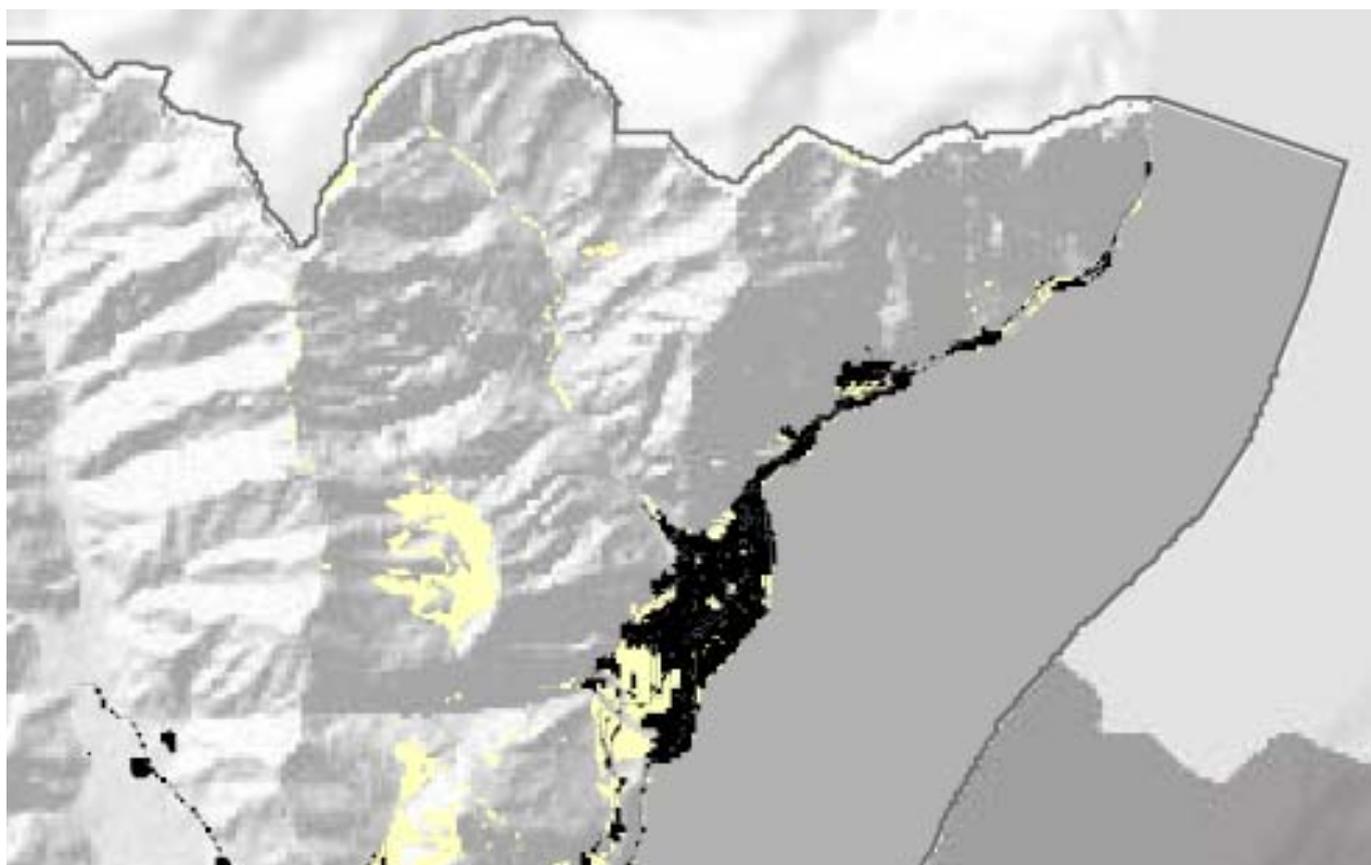
L'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1

	0,01 - 2%	<b>Incidenza trascurabile</b> – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
	2,01 - 5%	<b>Incidenza bassa</b> - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
	5,01 - 12%	<b>Incidenza alta</b> - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
	12,01 - 42%	<b>Incidenza critica</b> – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

\* i comuni la cui superficie urbanizzata non è campita con una delle colorazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree dismesse e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali considerate

Indice di urbanizzazione

Scala originale dell'elaborato 1:250.000

**Descrizione**

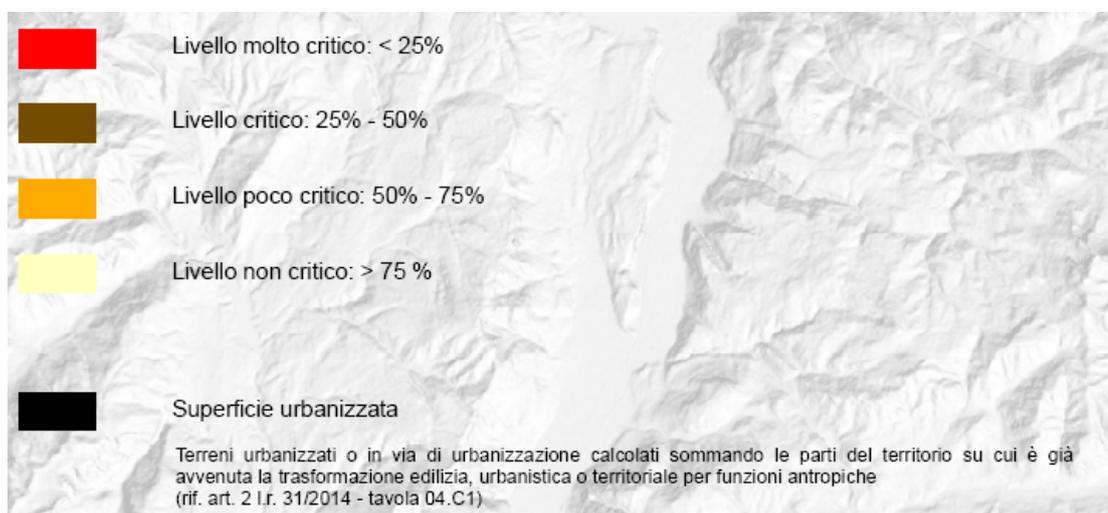
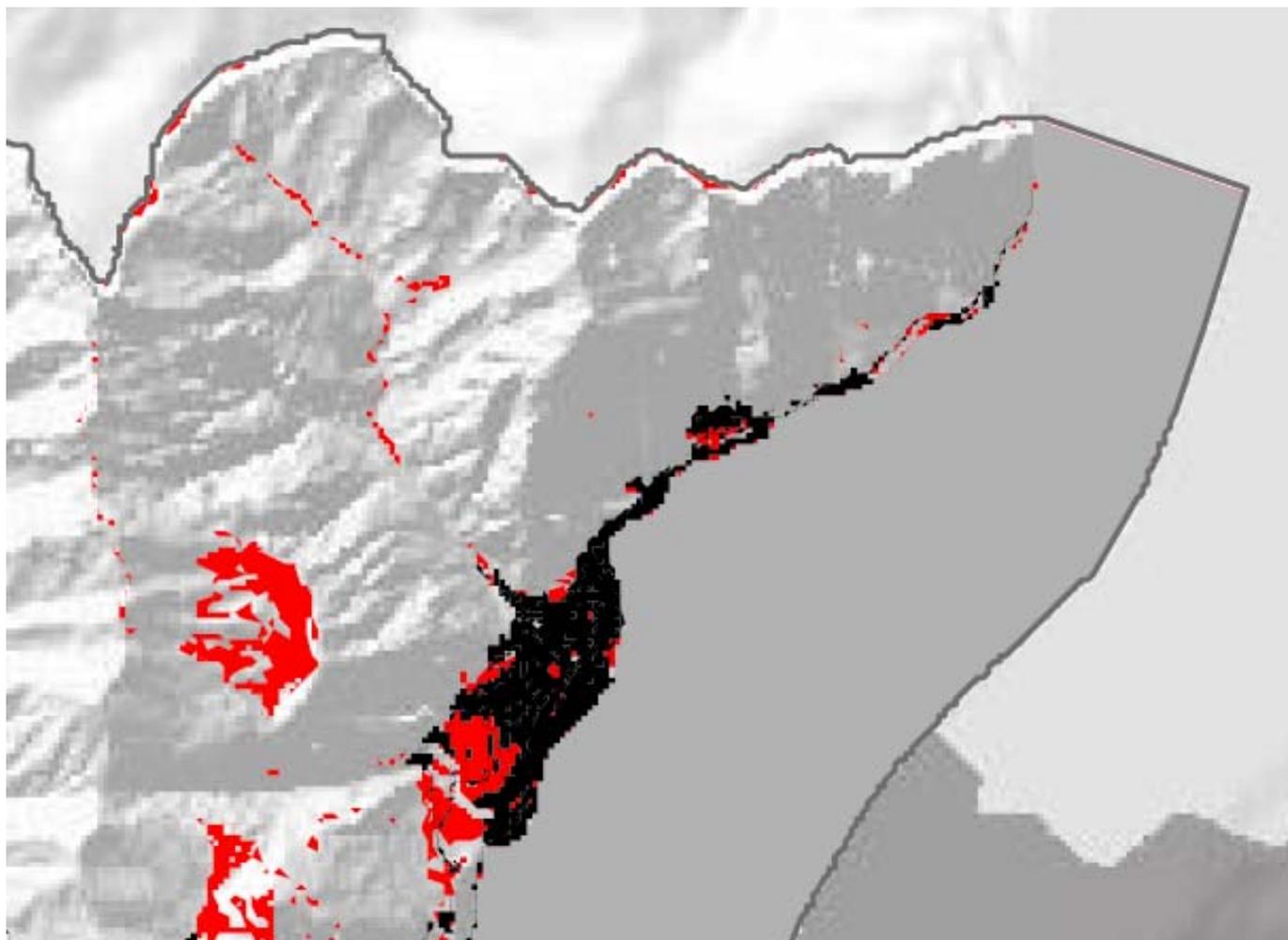
L'indice di urbanizzazione è calcolato come rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata (SU) comunale e la superficie territoriale

$$iU (\%) = SU / ST \times 100$$

Nella tavola il valore dell'indice di urbanizzazione è restituito attraverso la vestizione del suolo a rischio di consumo, consentendo di mettere in relazione il valore assoluto della pressione insediativa con l'entità del suolo a rischio di consumo ancora presente in ciascun Comune.

Tutta la fascia pedemontana conurbata, laddove la presenza del suolo a rischio di consumo è inferiore, presenta indici di urbanizzazione elevati, con porzioni della Città Metropolitana e della Provincia di Monza e Brianza caratterizzati da indici ancora più elevati. Qui il livello di criticità del consumo di suolo appare con maggiore evidenza che altrove.

## Indice di Suolo utile netto



### Descrizione

L'indice di suolo utile netto (ISUN) comunale è ottenuto dal rapporto percentuale tra il suolo utile netto comunale e la superficie territoriale.

$$\text{ISUN (\%)} = \text{SUN} / \text{ST} \times 100$$

Esso assume un significato particolare nei territori caratterizzati da particolari andamenti orografici, come nel caso delle zone alpine, prealpine ed appenniniche. In questi territori l'indice di urbanizzazione registra valori mediamente bassi, per effetto dei livelli nulli o irrilevanti di urbanizzazione delle dorsali e dei versanti. Qui, però, l'indice di suolo utile netto consente di restituire, con più efficacia, il livello di criticità presente nei fondovalle o nelle altre limitate porzioni di suolo utile netto.



#### PRINCIPALI VALORI E TUTELE AMBIENTALI

##### Tutela e valorizzazione della biodiversità

-  Elementi della Rete natura 2000 (SIC e ZPS) e parchi naturali regionali
-  Parco nazionale dello Stelvio
-  Parchi regionali
-  Riserve naturali
-  Monumenti naturali

##### Progetto di connessione degli elementi di valore ambientale (rif. RER)

-  Areali degli elementi di primo e secondo livello della RER
-  Corridoi primari della RER (ad alta, bassa o media antropizzazione)
-  Varchi della RER

#### PRINCIPALI VALORI E TUTELE PAESAGGISTICHE

##### Elementi della tutela paesistica diffusa

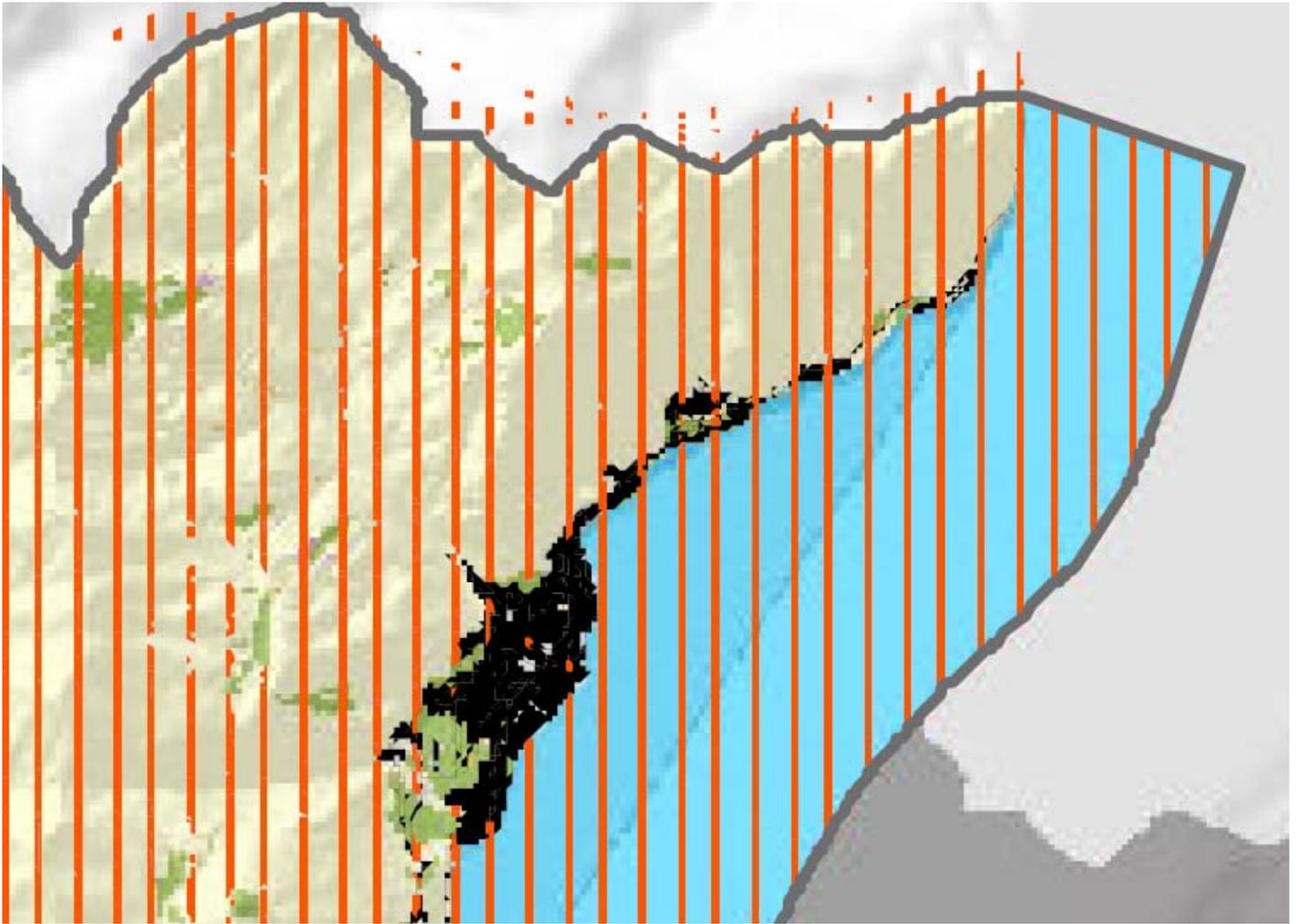
-  Ambiti di Alta Naturalità della montagna (rif. art. 17 PPR)
-  Ambito di tutela dell'Oltrepo' Pavese (rif. art. 22 PPR)
-  Ambito di tutela del grande fiume Po' (rif. art. 20 PPR)
-  Ambiti di specifico valore storico ambientale Barco della Certosa (rif. art. 18 PPR)
-  Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (rif. art. 19 PPR)

##### Elementi fisici e della struttura paesaggistica

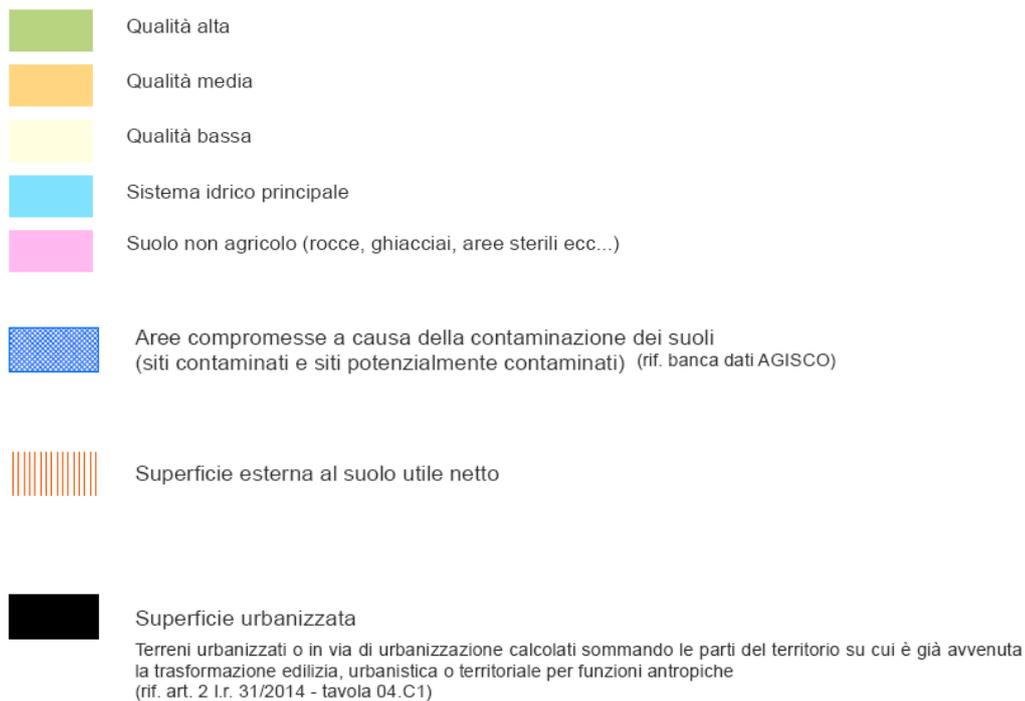
-  Sistema idrico superficiale: fiumi e laghi principali (rif. Reticolo Idrico Principale)
-  Sistema idrico superficiale - Navigli storici e canali navigabili
-  Fontanili
-  Aree del sistema rurale

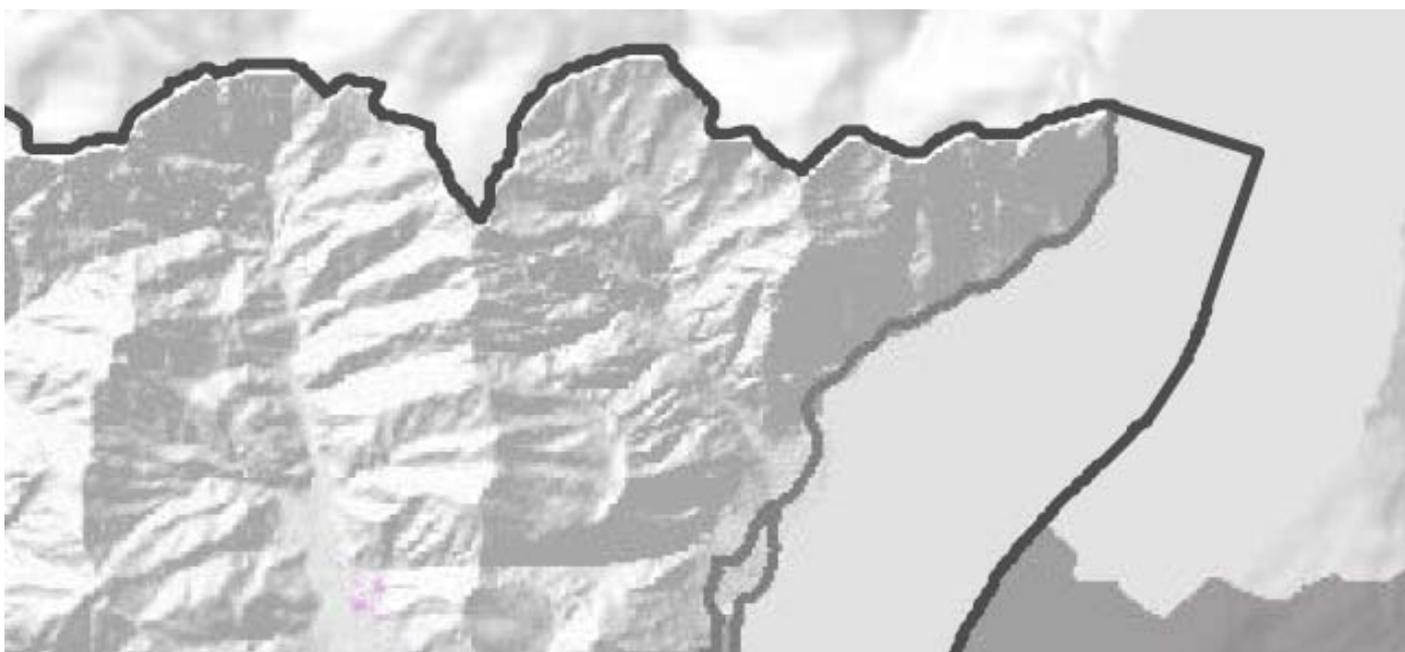
#### SISTEMA INSEDIATIVO E INFRASTRUTTURALE

-  Superficie urbanizzata  
Terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche (art. 2 l.r. 31/2014 - tavola 04.C1)
-  Rete infrastrutturale esistente (rif. PRMT)
-  Rete infrastrutturale in progetto (rif. PRMT)
-  Rete ferroviaria (rif. PRMT)
-  Rete ferroviaria in progetto (rif. PRMT)



**Valori di qualità agricola dei suoli in base al Metland e agli elementi identitari del sistema rurale** (rif. tavola 02.A3)





#### AREALI DI PROGRAMMAZIONE DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

 1 - 21 (numero progressivo)

Sono gli ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d'insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale

-  Capoluoghi provinciali - città di riferimento della pianificazione
-  Polarità da PTCP (abitanti > 10.000) centri minori di riferimento della pianificazione e

#### INCIDENZA DELLE AREE DA RECUPERARE SU SUPERFICIE URBANIZZATA\* (rif. tavola 04.C1)

L'incidenza è determinata dal rapporto tra superficie delle aree da recuperare e superficie urbanizzata. Le aree da recuperare comprendono le aree dismesse, come risultano nel SIT della Regione e le aree contaminate da bonificare, come risultano dalla banca dati AGISCO. La superficie urbanizzata è definita nella tavola 04.C1

	0,01 - 2%	Incidenza trascurabile – le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione non costituisce una risorsa strategica
	2,01 - 5%	Incidenza bassa - le aree da recuperare non connotano la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una risorsa
	5,01 - 12%	Incidenza alta - le aree da recuperare connotano la struttura urbana; la rigenerazione è necessaria
	12,01 - 42%	Incidenza critica – la presenza di aree da recuperare connota negativamente la struttura urbana; la rigenerazione costituisce una priorità

\* i comuni la cui superficie urbanizzata non è campita con una delle colorazioni in legenda, risultano essere privi di aree da recuperare, ovvero di aree dismesse e aree contaminate da bonificare, come risultano dalle banche dati regionali

#### INDICE DI URBANIZZAZIONE SU SUOLO A RISCHIO DI CONSUMO

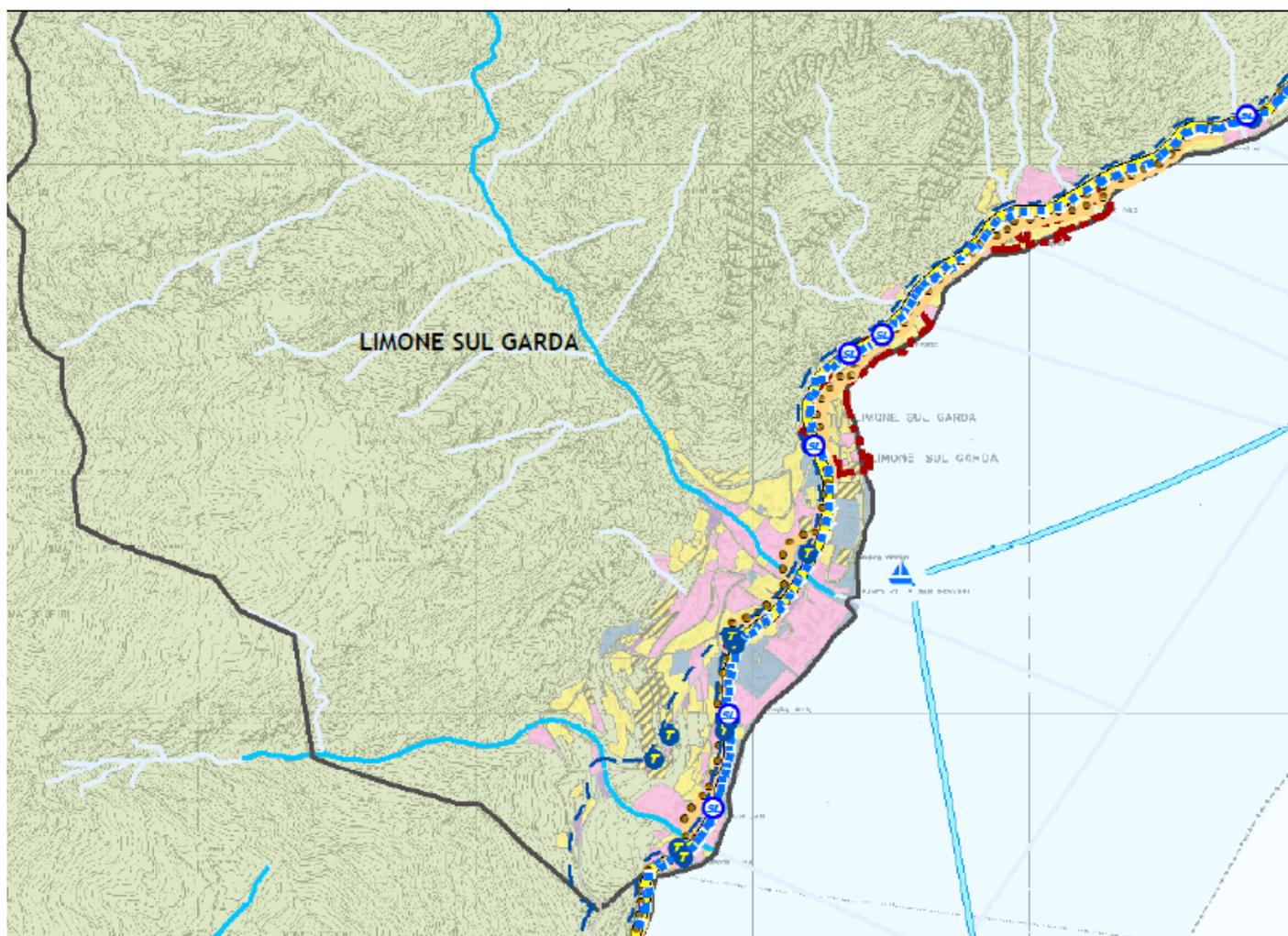
	> 20 - 35%	Livello poco critico
	> 35 - 50%	Livello mediamente critico
	> 50%	Livello critico o molto critico

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

	Autostrade
	Strade statali e provinciali ex-statali
	Rete ferroviaria
	Rete ferroviaria di progetto (rif. PRMT)
	Viabilità di progetto (rif. PRMT)

**ALLEGATO D** – *Estratti della Revisione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - 2014*

Approvato con del. c.p. 31 del 13/06/2014



### Legenda

#### SISTEMA INSEDIATIVO

Tipologie insediative esistenti o previste dalla pianificazione comunale

	Nuclei d'antica formazione (NAF)		
<u>esistenti</u>	<u>previste</u>		
		Ambiti a prevalente destinazione residenziale	
		Ambiti a prevalente destinazione produttiva	 Ambiti Produttivi Sovracomunali (APS)
		Ambiti a prevalente destinazione terziaria-commerciale	
		Insedimenti turistici-ricettivi	
		Insedimenti per servizi comunale e sovracomunali	
	Grandi strutture di vendita di area sovracomunale		
	Grandi strutture di vendita di area estesa		 Centri ordinatori

#### Servizi di livello sovracomunale

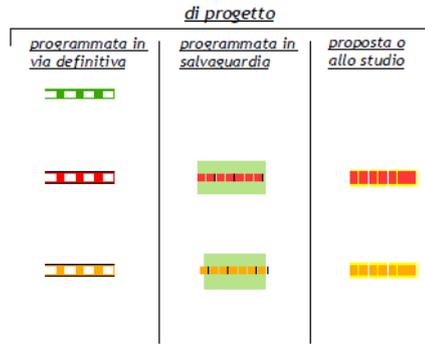
	Aree sciabili		Ospedali-Case di Cura		Siti militari
	Autodromo		Parco acquatico/divertimenti		Stadio
	Golf		Piscine		Teatri/Auditorium
	Istituzioni		Quartiere fieristico		Terme
	Musei		Scuole secondarie di secondo grado		Università
	V.V.F.F.		ex Caserme		

# SISTEMA INFRASTRUTTURALE

## Rete viaria

esistente o in costruzione

- Viabilità primaria
- Viabilità da potenziare a primaria
- Viabilità principale
- Viabilità da potenziare a principale
- Viabilità secondaria
- Viabilità da potenziare a secondaria
- Rete della viabilità locale



## Intersezioni della rete viaria

esistente o in costruzione

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2
- Intersezione di tipo rotatorio esistente

di progetto

- Casello autostradale
- Intersezione di tipo 1
- Intersezione di tipo 2

## Rete del trasporto pubblico

- Ferrovia Alta velocità/Alta capacità (AV/AC)

## Rete del trasporto pubblico locale (TPL)

-- Rete su ferro

esistente o in costruzione

- Linee ferroviarie storiche (Linee S)
- Linee ferroviarie metropolitane
- Metropolitana



-- Rete su gomma

- Linee suburbane (S-Link)
- Linee locali

-- Rete su natante

- Linee di navigazione

-- Stazioni, fermate, porti e aeroporti

- Fermate metropolitana esistenti
- Stazioni/Fermate ferroviarie esistenti (linee S)
- Fermate linee S-Link
- Porti e approdi
- Fermate metropolitana di progetto
- Stazioni/Fermate linea ferroviaria metropolitana programmate
- Fermate linee TPL
- Aeroporti esistenti

-- Piano Territoriale Regionale d' Area- Montichiari (PTRA)

- Ambito A
- Aree A1
- Curve isofoniche 60-65-70dB(A)
- Zone di rischio A-B-C ex.art 707 CdN

-- Rete della mobilità dolce

esistente o in costruzione

- Itinerari ciclo-pedonali di livello regionale e provinciale
- Itinerari ciclopedonali di fruizione di livello regionale



Centri di interscambio modale di livello primario

- Nodo del trasporto pubblico esistente
- Nodo del trasporto pubblico programmato

Centri di interscambio modale di livello secondario

-- Interscambi passeggeri

- Interscambi ferro-gomma-acqua
- Interscambi gomma pubblica-gomma privata
- Interscambi tra rete della viabilità e sistemi di trasporto pubblico
- Aree parcheggio attrezzate

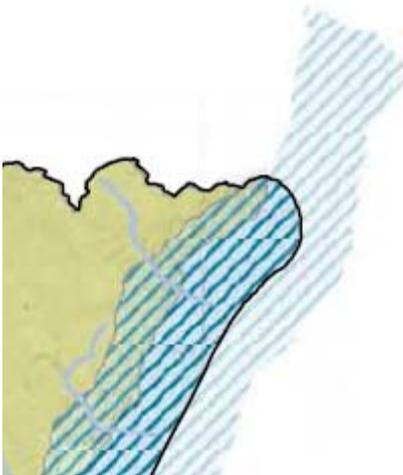
-- Interscambio modale merci

- Nodi logistici di livello sovra-provinciale
- Nodi logistici di livello locale

Domini sciabili

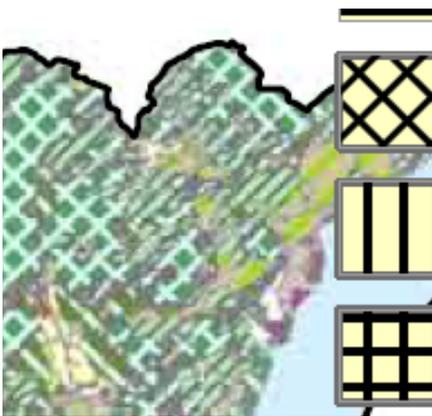
- esistenti
- ampliamento
- Reticolo idrografico principale
- Reticolo idrografico minore
- Impianti di risalita sciistici
- Laghi
- Rete verde

Unità Tipologiche di Paesaggio, (PPR - Piano Paesaggistico Regionale)



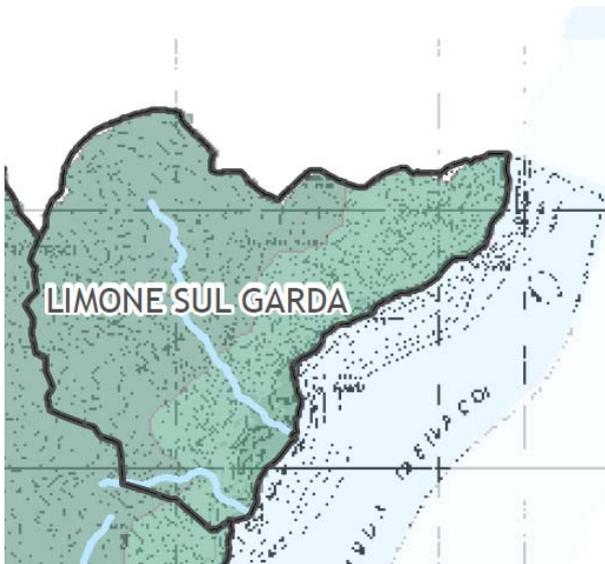
- PAESAGGI DELLA MONTAGNA E DELLE DORSALI
- PAESAGGI DELLE VALLI PREALPINE
- PAESAGGI DEI LAGHI INSUBRICI
- PAESAGGI DELLE COLLINE PEDEMONTANE E DELLA COLLINA BANINA
- PAESAGGI DEGLI ANFITEATRI E DELLE COLLINE MORENICHE
- PAESAGGI DEI RIPIANI DILUVIALI E DELL'ALTA PIANURA ASCIUTTA
- PAESAGGI DELLE VALLI FLUVIALI ESCAVATE
- PAESAGGI DELLA PIANURA CEREALICOLA
- PAESAGGI DELLE FASCE FLUVIALI

Uso del suolo (Regione Lombardia, Dusaf 2009)



- Accumuli detritici e affioramenti litoidi privi di vegetazione
- Aeroporti ed eliporti
- Altre legnose agrarie
- Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
- Aree degradate non utilizzate e non vegetate
- Aree portuali
- Aree verdi incolte
- Bacini idrici artificiali
- Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
- Bacini idrici naturali
- Boschi conifere a densità media e alta
- Boschi di conifere a densità bassa
- Boschi di latifoglie a densità bassa
- Boschi di latifoglie a densità media e alta
- Boschi misti a densità bassa
- Boschi misti a densità media e alta
- Campeggi e strutture turistiche e ricettive
- Cantieri
- Cascine
- Cave
- Cespuglieti
- Cespuglieti con presenza significativa di specie arbustive alte ed arboree
- Cespuglieti in aree di agricole abbandonate

- ++ Cimiteri
- Colture floro-vivaistiche a pieno campo
- Colture floro-vivaistiche protette
- Colture orticole a pieno campo
- Colture orticole protette
- Discariche
- Formazioni ripariali
- Frutteti e frutti minori
- Impianti di servizi pubblici e privati
- Impianti sportivi
- Impianti tecnologici
- Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
- Insediamenti ospedalieri
- Insediamenti produttivi agricoli
- ++ Orti familiari
- Parchi e giardini
- Pioppeti
- Praterie naturali d'alta quota assenza di specie arboree ed arbustive
- Praterie naturali d'alta quota con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- Prati permanenti con presenza di specie arboree ed arbustive sparse
- Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
- Reti ferroviarie e spazi accessori
- Reti stradali e spazi accessori
- Rimboschimenti recenti
- Seminativi arborati
- Seminativi semplici
- Spiagge, dune ed alvei ghiaiosi
- Tessuto residenziale continuo mediamente denso
- Tessuto residenziale denso
- Tessuto residenziale discontinuo
- Tessuto residenziale rado e nucleiforme
- Tessuto residenziale sparso
- Vegetazione degli argini sopraelevati
- Vegetazione dei greti
- Vegetazione delle aree umide interne e delle torbiere
- Vegetazione rada
- Vigneti



- Versanti dell'Alta Val Camonica
- Fondovalle dell'Alta Val Camonica da Sellero a Ponte di Legno
- Adamello
- Versanti ovest della Bassa Val Camonica
- Fondovalle della Bassa Val Camonica da Piancamuno a Capo di Ponte
- Versanti della Bassa Val Camonica e Valsaviore
- Valle del Caffaro a Alta Valsabbia
- Fascia rivierasca del Sebino e Montisola
- Versanti della Val Trompia
- Fondovalle della Val Trompia
- Versanti della Val Sabbia da Sabbio Chiese al confine con la Val Trompia
- Versanti della Val Sabbia e la Val Degagna
- Fascia rivierasca del lago d'Idro
- Fondovalle della Val Sabbia e alto corso del fiume Chiese
- Alto Garda bresciano
- Colline della Franciacorta
- Colline pedemontane e pendici del Monte Maddalena
- Fascia rivierasca e colline moreniche del Garda
- Alta pianura asciutta tra Chiari e Rovato
- Area metropolitana di brescia e conurbazione pedecollinare
- Alta pianura asciutta da Montichiari a Bedizzole
- Valle fluviale dell'Oglio
- Ambito dei fontanili e pianura di Orzinuovi
- Bassa pianura irrigua tra l'Oglio e il Mella
- Bassa pianura irrigua da Leno al fiume Chiese (ex ambito dei fontanili e delle lame)



- AMBITI  
 - Sistemi  
 - Elementi

Legenda unificata ai sensi DGR 8/6421

1) AMBITI DI PREVALENTE VALORE NATURALE

Sistema delle rilevanze geomorfologiche

- Crinali e loro ambiti di tutela
- Terrazzi naturali
- Terrazzi fluviali
- Cordoni morenici, morfologie glaciali, morfologie lacustri
- Rilievi isolati della pianura
- Elementi sommitali dei cordoni morenici del Sebino e del Garda

Sistema dell'idrografia naturale

- Aree idriche e laghetti alpini
- Ghiacciai, nevai
- Corsi idrici principali: fiumi, torrenti e loro aree adiacenti
- Reticolo idrico minore

Sistema dei geositi

- Geositi (localizzazione puntuale)

Sistema delle aree di rilevanza ambientale

- Alberi monumentali
- Monumenti naturali
- Zone umide
- Parchi regionali nazionali
- Riserve naturali
- Parchi naturali riconosciuti
- SIC e ZPS
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
- Ambiti ad elevata naturalità (PPR art. 17)
- Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale (PPR art. 19)

- Fontanili attivi
- Fascia dei fontanili
- Siepi e filari
- Boschi, macchie e frange boscate
- Pascoli e prati permanenti/ Alpeggi
- Vegetazione naturale erbacea e cespuglieti dei versanti
- Accumuli detritici e affioramenti litoidi
- Aree sabbiose e ghiaiose
- Vegetazione palustre e delle torbiere

## 2) AMBITI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE

### Sistema dei siti di valore archeologico

- Siti Unesco - Arte rupestre Val Camonica- I luoghi del potere Longobardi
- Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino

- Aree archeologiche**
- vincolata con decreto
  - non vincolata
  - Parchi archeologici
- Siti di valore archeologico**
- vincolato con decreto
  - non vincolato

### Sistemi dell'idrografia artificiale

- Navigli storici: Isorella
- Altri navigli, canali irrigui, cavi, rogge
- Bacini idrici da attività estrattive interessanti la falda
- Fascia di contesto alla rete idrica artificiale

### Sistema dell'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale

- Paesaggi agrari tradizionali di rilevanza regionale
- Aree a forte concentrazione di preesistenze agricole

- Culture specializzate**
- Oliveti
  - Vigneti
  - Frutteti e frutti minori
  - Castagneti da frutto
  - Seminativi arborati
  - Pioppeti
  - Seminativi e prati in rotazione
  - Altre colture specializzate

- Terrazzamenti con muro a secco e gradonature
- Aree agricole di valenza paesistica

### Sistemi della viabilità storica

- Rete ferroviaria storica
- Rete stradale storica principale
- Rete stradale storica secondaria

### Sistemi dei centri e nuclei urbani

- Nuclei di antica formazione (levata IGM)
- Aree produttive realizzate
- Altre aree edificate
- Aree produttive impegnate da PGT vigenti
- Altre aree impegnate da PGT vigenti

### Sistema fondamentale della struttura insediativa storica di matrice urbana

- Testimonianze estensive dell'antica centuriazione
- Architettura fortificata
- Architetture civili
- Parchi e giardini
- Architetture della montagna
- Architetture della produzione
- Architetture religiose
- Architetture rurali
- Manufatti territoriali

## 3) AMBITI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO SOCIALE

- Luoghi dell'identità, della memoria storica e della leggenda

### Nuovi luoghi significativi per la collettività insediata

- Mercati storici
- Sistema fieristico

## 4) AMBITI DI PREVALENTE VALORE FRUITIVO E VISIVO PERCETTIVO

### Sistema della viabilità storica-paesaggistica a livello regionale

- Tracciati stradali di riferimento
- Strade panoramiche

### Tracciati guida paesaggistici

- Ferrovia Storica
- Sentieri
- Tracciati guida paesaggistici
- Strade
- Vie navigabili
- Strade del vino

### Sistema della viabilità di fruizione paesaggistica a livello provinciale

- Sentieri valenza paesistica
- Piste ciclabili provinciali
- Itinerari fruizione paesistica
- Ippovie
- Linea di navigazione Lago d'Ildro

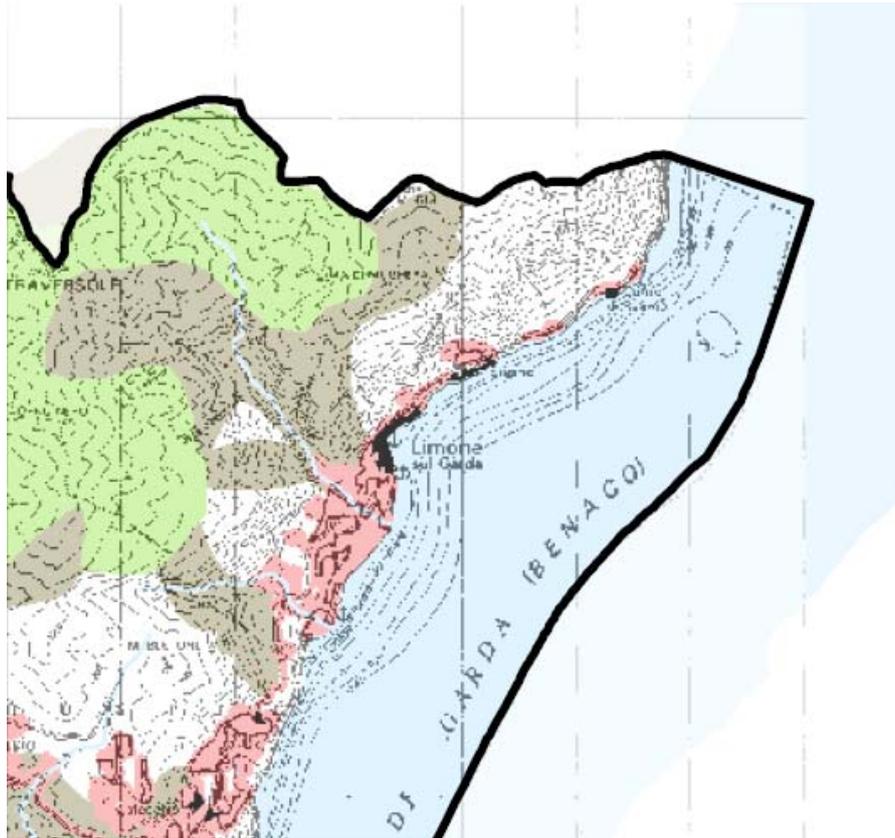
### Luoghi della rilevanza percettiva

#### a livello regionale

- Visuali sensibili regionali
- Belvedere

#### a livello provinciale

- Ambiti alto valore percettivo
- Contesti di rilevanza storico-testimoniale
- Luoghi di rilevanza paesistica e percettiva caratterizzati da beni storici puntuali (land marks)
- Limitazione all'estensione degli ambiti delle trasformazioni condizionate
- Viabilità esistente
- Viabilità in progetto
- Cave
- Confine provinciale
- Confini comunali
- Ambiti alto valore percettivo proposti
- Punti panoramici
- Visuali panoramiche
- Varchi

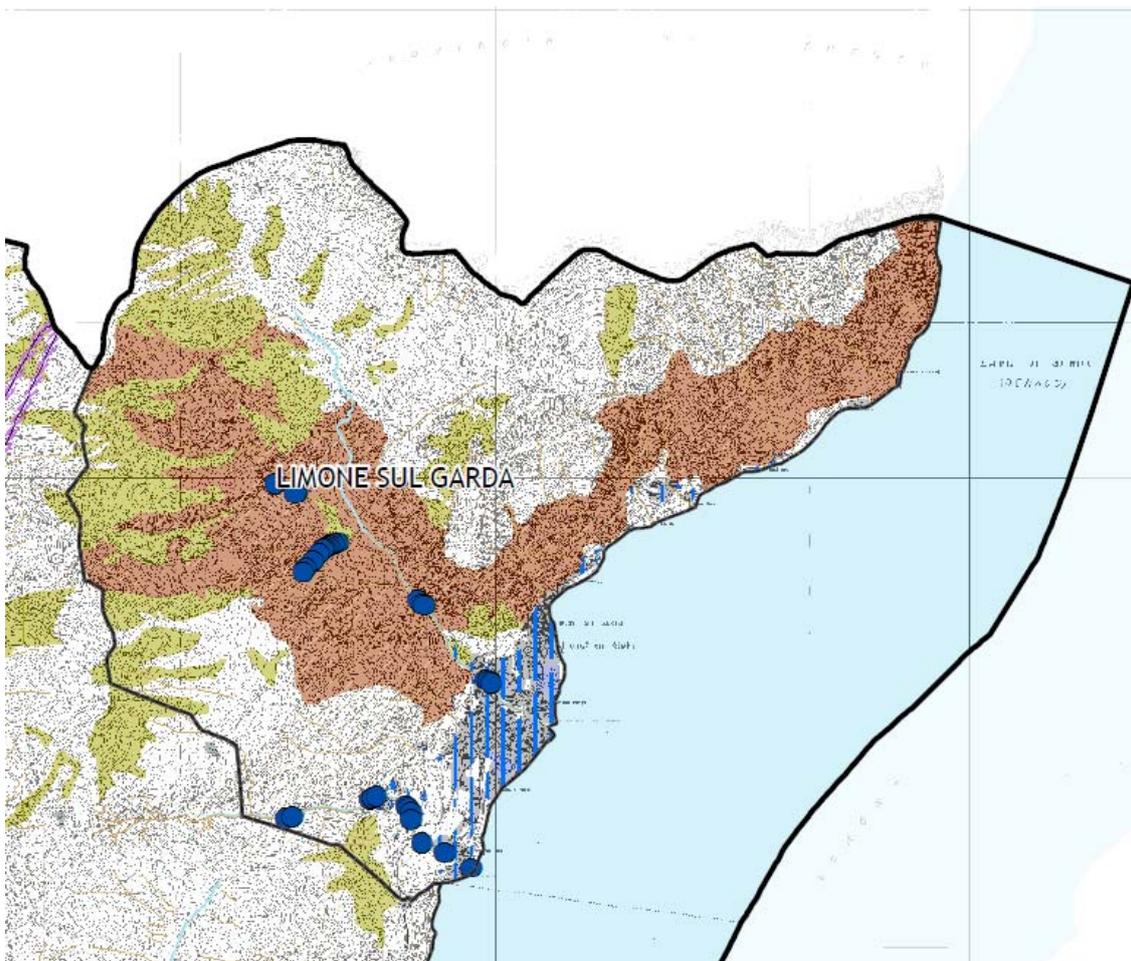


**Areali di rischio di degrado in essere**

- Conurbazione metropolitana
- Conurbazioni lineari generate dal capoluogo
- Aree di frangia destrutturate generate dalla conurbazione metropolitana
- Dispersione insediativa/Urbanizzazione diffusa
- Conurbazioni lineari
- Conurbazioni lineari negli ambiti lacuali e lungo le sponde
- Ambito aeroportuale e territori contermini
- Ambiti estrattivi in attività
- Ambiti estrattivi in via di dismissione con potenzialità di recupero
- Ambiti interessati da produzione agricola intensiva e monocoltura
- Perdita della struttura originaria del paesaggio rurale (Lame e Fontanili)
- Ambiti sciabili (da PPR)
- Corsi d'acqua fortemente inquinati

**Fenomeni di degrado potenziali**

- Rischi derivati dalla realizzazione o dal potenziamento di infrastrutture
- Rischio di conurbazione in aree rurali
- Riduzione della leggibilità e perdita di elementi di rilevanza del paesaggi
- Rischio di abbandono del governo del bosco
- Rischio di abbandono delle aree agricole di montagna
- Perdita di leggibilità dei Centri Storici



Confine Provinciale

**Idrografia**

- Laghi e specchi d'acqua minori
- Fiumi e corsi d'acqua minori

**Sistema insediativo e infrastrutturale**

- Aree insediate
- Infrastrutture stradali
- Ferrovie

**Degradi determinati dallo sviluppo del sistema insediativo**

*Generatori di traffico e disturbi*

- Grandi Superfici di Vendita
- Strade ad alta concentrazione di superfici commerciali
- Attrezzature collettive (Fiere e autodromi)
- Impianti e attrezzature sportive
- Area di rispetto aeroportuale
- Aree industriali e artigianali, commerciali e depositi caorici di materiali e Impianti tecnologici
- Aziende RIR ai sensi della Direttiva Seveso

*Ambiti degradati soggetti ad usi diversi*

- Ambiti estrattivi
- Aree estrattive o discariche
- Altre aree soggette a degradi o abbandono

**Degradi determinati da abbandono o dismissione**

- Aree interessate da bonifica
- Individuazione puntuale bonifiche
- Sito Interesse Nazionale Caffaro
- Aree dismesse
- Aree dismesse recuperate o in corso di recupero
- Ambiti (Cluster) con presenza rilevante di aree in dismissione

**Degradi determinati da rischio idrogeologico e sismico**

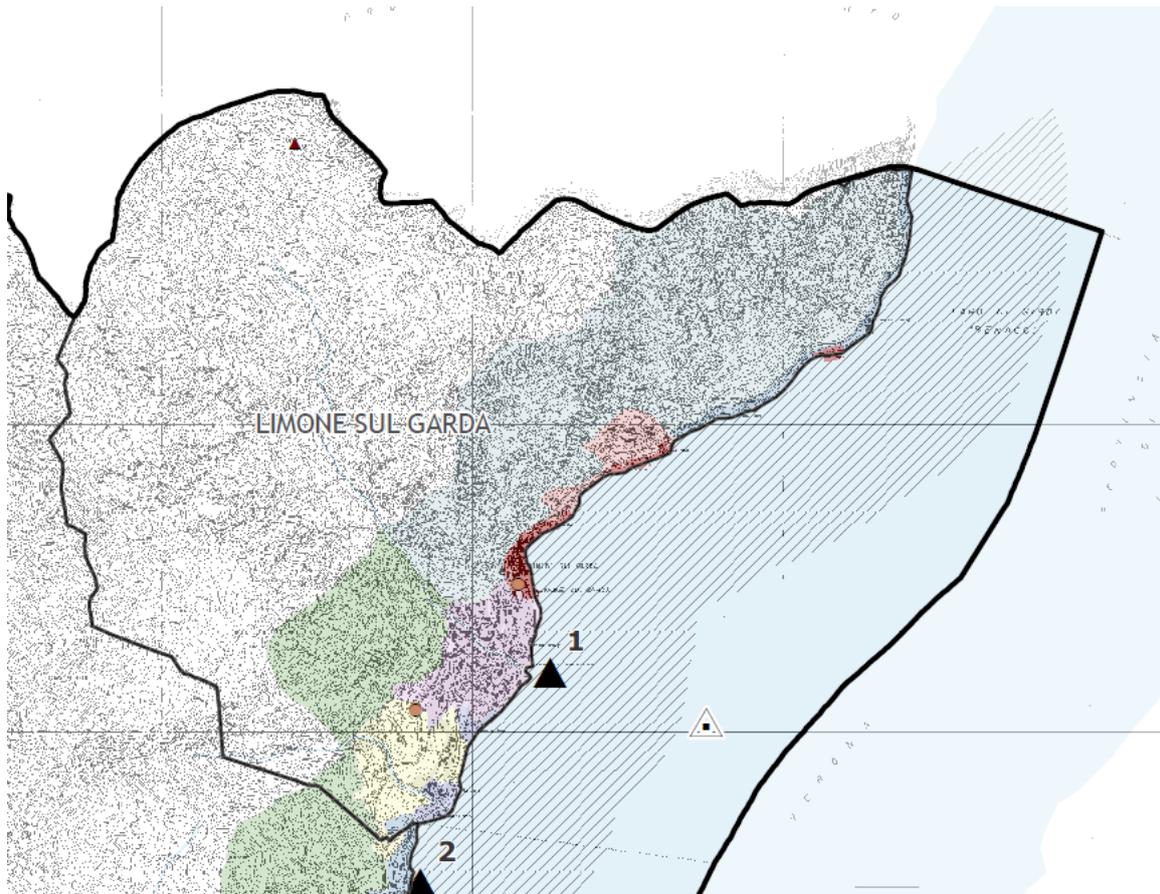
- Aree franose o soggette a crolli, franosità e sprofondamenti (RL\_Geoiffi)
- Deformazioni gravitative profonde di versante (RL\_Geoiffi)
- Frane lineari (RL\_Geoiffi)
- Grandi dighe
- Opere di ingegneria idraulica\_RL\_Geoambientale
- Opere di difesa / regimazione idraulica\_RL\_Geoambientale
- A
- B
- B progetto
- C
- Fasce PAI
- Insediamenti insistenti su aree a rischio idrogeologico (fascia PAI, aree allagabili, aree alluvionali, aree franose e conoidi di deiezione)

### Degradazione vegetazionale e indotti dall'attività agricola (RL-Geoambientali)

-  Aree degradate da fenomeni valanghivi
-  Aree degradate da scorrette forme d'uso e di governo
-  Aree relitte e intercluse
-  Aree soggette ad incendi frequenti
-  Aree verdi degradate da eccesso di carico antropico a scopi ricreativi
-  Boschi degradati da attacchi parassitari o patologie diverse
-  Pascoli sovraccarichi con rotture di cuticola erbosa
-  Superfici agricole abbandonate o infestate
-  Superfici agricole non correttamente utilizzate o coltivate
-  Rimboschimenti recenti (RL-DUSAF)
-  Coltivazioni in serra
-  Vulnerabilità della falda (nitrati) (PTUA 2006)

### Rischio di degrado derivato da criticità ambientali

-  Comuni senza impianti di depurazione attivi
- Rischio di degrado derivati da emissioni gassose (RL-Geoambientale)*
  -  Intenso/Forte
  -  Moderato/Tenue
- Rischi derivati dal degrado del clima acustico (RL-Geoambientale)*
  -  Intenso/Forte
  -  Moderato/Tenue
  -  Curve isofoniche 60-65-70dB(A) (PTRA Montichiari)
- Rischi legati all'elettromagnetismo*
  -  Linee elettriche aeree
  -  Distanza di Prima Approssimazione massima (DPA) 32 m per lato (DPA definita da DM 29/05/2008)



**Paesaggi del Garda e del lago d'Idro**

- Paesaggio dell'Alto Garda
- Paesaggio del Medio Garda
- Paesaggio del Basso Garda collinare
- Paesaggio del Lago d'Idro

**Ambiti e sistemi**

- Fascia d'affaccio
- Fascia di transizione

**Sistema naturale**

- Ambiti delle rupi e dei versanti rocciosi
- Ambiti lacustri
- Ambiti silvo-pastorali

**Sistema Rurale**

- Ambiti rurali a naturalità diffusa
- Ambiti colturali identitari (oliveti, vigneti, limonaie, terrazzamenti)
- Ambiti rurali produttivi
- Ambiti rurali a urbanizzazione diffusa
- Ambiti rurali di transizione

**Sistema Urbano/Tecnologico**

- Centri storici e ville e parchi storici
- Ambiti urbanizzati qualificati dal verde
- Ambiti urbani densi/discontinui
- Strutture turistico-ricreative
- Ambito estrattivo

**Visuali**

- vista
- foto

**Idrografia**

- Laghi e specchi d'acqua minori
- Fiumi e corsi d'acqua minori

**Sistema insediativo e infrastrutturale**

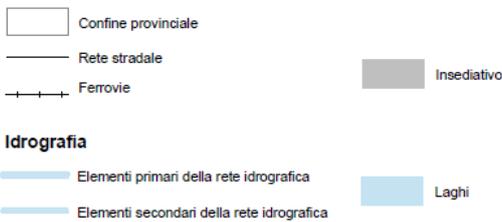
- Aree insediate
- Infrastrutture stradali
- Ferrovie

**Rilevanze paesaggistiche**

- Centri storici
- Punti panoramici e belvedere
- Contesti storici
- Geositi

**Rilevanze storico architettoniche**

- Siti ed Aree archeologiche
- Architetture civili (alberghi, ospedali, palazzi, stazioni ferroviarie, ville)
- Architetture rurali (cascine, nuclei rurali permanenti)
- Architetture della produzione (industrie, case operaie, centrali elettriche)
- Architetture fortificate (castello)
- Architetture religiose (chiese, monasteri, santelle)
- Architetture della montagna (malghe, rifugi)
- Manufatti territoriali (monumenti, ponti)



**AMBITI PER LA TUTELA/RIPRISTINO DELLA CONTINUITA' DEI PAESAGGI NATURALI**

	Parchi Nazionali e Regionali	Si rimanda alla normativa di riferimento
--	------------------------------	--

**AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA PROVINCIALE**

TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
Elementi di primo livello della RER, inclusi i siti della Rete Natura 2000	Cfr. Tav. 4 Rete ecologica e Articoli delle NdA riferiti alla Rete Ecologica Provinciale
Aree ad elevato naturalistico	
Aree naturali di completamento	
Corridoi ecologici primari	
Corridoi ecologici secondari	

**AMBITI AGRICOLI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALI E PLIS**

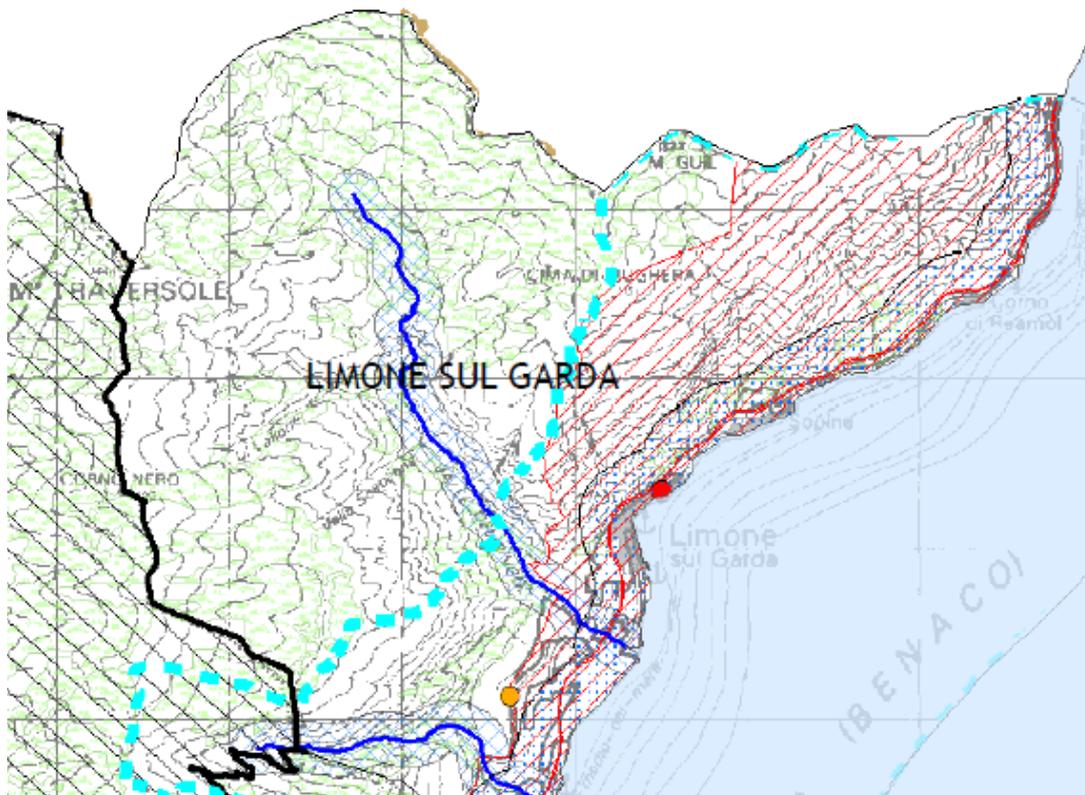
TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale	Potenziamento degli elementi di naturalità diffusa nel rispetto della struttura paesistica originaria
PLIS	Cfr. Articoli delle NdA della Rete Ecologica Provinciale

**ELEMENTI IDENTITARI DEI PAESAGGI CULTURALI: tutela/valorizzazione**

TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
Nuclei di antica formazione	Tutela della fisionomia di nuclei storici
•	Elementi di rilevanza dei paesaggi culturali
✎	Orditure significative dei paesaggi agricoli
	Cfr. Tav 2.2 - Tutela e valorizzazione
	Conservazione

**ELEMENTI DELLA RETE FRUITIVA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO: fruizione**

TIPOLOGIA	RIFERIMENTI/AZIONI
●	Nodi dell'intermodalità dolce
	Incremento e /o miglioramento di attrezzature e servizi
Sentieri	Miglioramento e potenziamento della rete, della segnaletica, dei servizi e delle attrezzature. Attivazione di sinergie con il sistema ricettivo
Percorsi ciclabili	
Strade del vino	



**Legenda**

**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004)**

- Beni di interesse storico-architettonico (D.Lgs. 42/2004 art.10 e 116; ex L. 1089/39)
- Beni di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004 art.10; ex L.1089/39)
- Bellezze individue (D.Lgs. 42/2004 art.136, comma 1, lettere a e b, e art. 157; ex L.1497/85)
- ▨ Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art.157; ex L. 1497/39)
- ▤ Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera b; ex L.431/85)
- ▥ Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera c; ex L.431/85)
- ▧ Parchi regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera f; ex L.431/85)
- ▨ Riserve regionali (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1, lettera f; ex L.431/85)
- ▩ Foreste e boschi (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera g; ex L.431/85)
- Territori alpini ed appenninici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera d; ex L.431/85)

- Ghiacciai (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera e; ex L.431/85)
- Zone umide (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera i; ex L.431/85)
- ★ Parchi archeologici (D.Lgs 42/2004 art. 142, comma 1, lettera m; ex L.431/85)

**Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della Rete Natura 2000**

- ▭ Siti di Interesse Comunitario (SIC-Direttiva 92/43/CEE "Habitat")
- ▮ Zone di Protezione Speciale (ZPS-Direttiva 79/409/CEE "Uccelli")

**Siti patrimonio dell'Unesco (World Heritage Convention, 1972-PPR, art.23)**

- ✳ Arte Rupestre della Val Camonica
- ✳ I luoghi del potere - I Longobardi in Italia
- ▭ Parchi d'arte rupestre della Valle Camonica- SITO UNESCO n°94
  - a) Parco Nazionale delle Incisioni Rupestri e Parco Archeologico Nazionale dei Massi di Cemmo, Capo di Ponte
  - b) Riserva Naturale delle Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo
  - c) Parco Archeologico Comunale di Seradina-Bedolina, Capo di Ponte
  - d) Parco Comunale di Sellero
  - e) Parco pluritematico del "Coren de le Fate", Sonico
- ▭ Buffer zone-Parchi d'arte rupestre Valle Camonica
- ▭ Siti palafitticoli preistorici dell'arco alpino
  - a) La Maraschina Tafella, Sirmione
  - b) Lavagnone, Desenzano del Garda e Lonato del Garda
  - c) Lucone, Polpenazze del Garda
  - d) Lugana Vecchia, Sirmione
  - e) San Sivino - Gabbiano, Manerba del Garda
  - f) West Garda - La Fabbrica, Padenghe sul Garda
- ▭ Buffer zone-Siti archeologici

## Sistema delle aree protette



Parchi naturali istituiti (L.394/91)



Parchi Locali di Interesse Sovracomunale riconosciuti (LR.86/83)



Monumenti naturali

## Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela della pianificazione paesaggistica Regionale



Infrastruttura idrografica artificiale della pianura (PPR, art.21, cc.4-5-6)



Geositi (PPR, art.22)



Ambiti di criticità (PPR, Indirizzi di tutela-Parte III)



Ambiti ad elevata naturalità (PPR, art. 17)



Ambiti di tutela dello scenario lacuale (PPR,art.19)



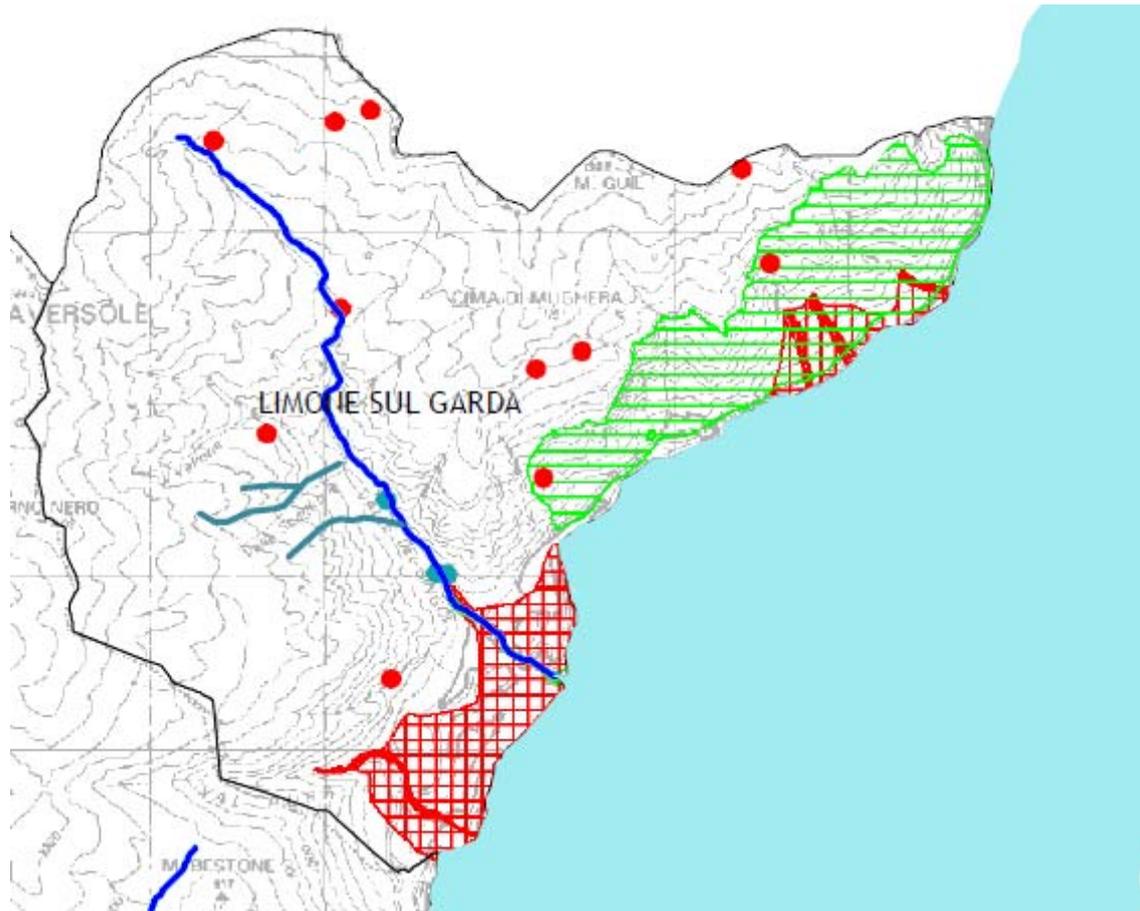
Laghi (PPR,ART.19)



Centri e nuclei storici (PPR,art.25)



Belvedere, visuali sensibili, punti di osservazione del paesaggio lombardo (art.27 c.4 PPR)



### Legenda

#### Fasce PAI

- Fascia a
- Fascia b
- Fascia c

#### Dissesti di dimensioni non cartografabili

- Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
- Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
- Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fs)

#### Dissesti lineari

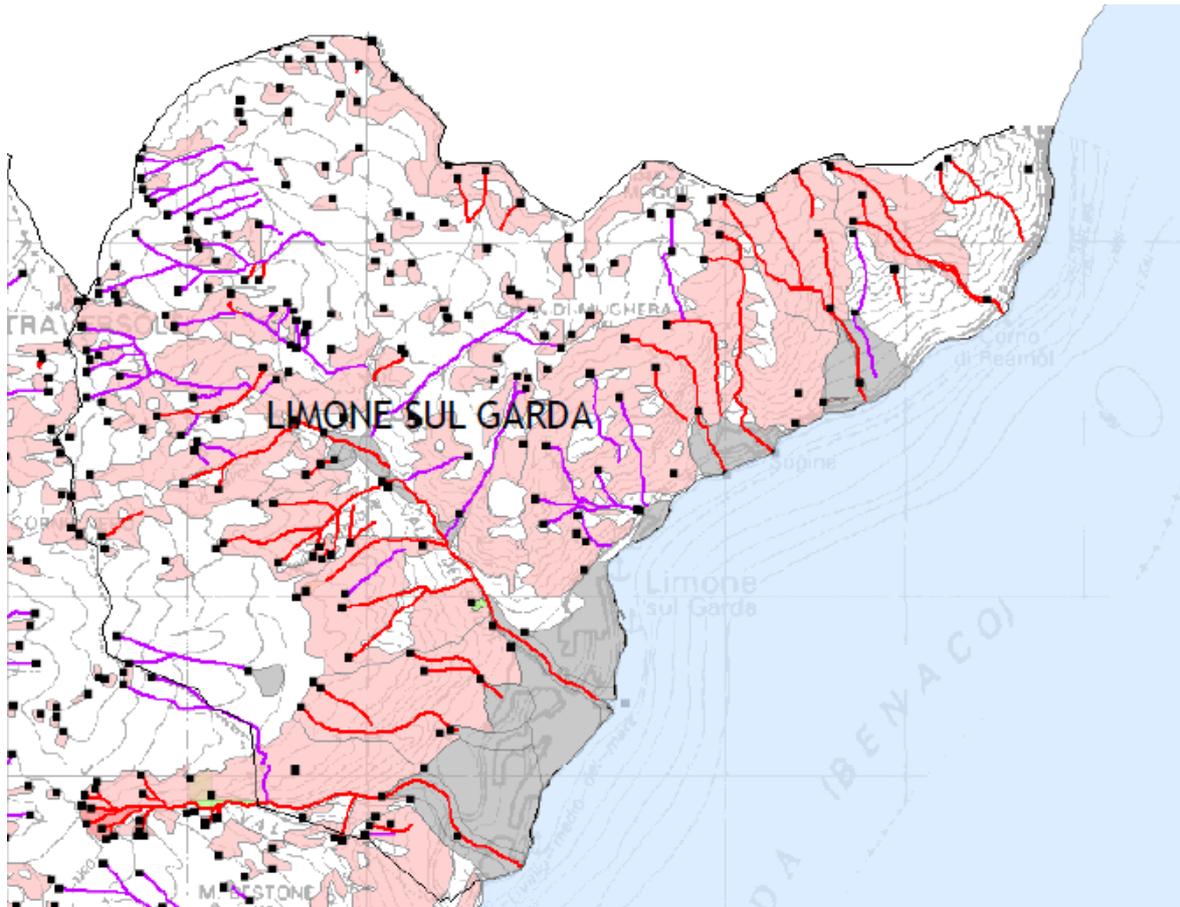
- Area a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ee)
- Area a pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata (Va)
- Area a pericolosità elevata non perimetrata (Eb)
- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Em)
- Area a pericolosità media o moderata non perimetrata (Vm)

#### Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

- CONOIDI: Zona 1
- CONOIDI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona 1
- ESONDAZIONI: Zona 2
- ESONDAZIONI: Zona B-Pr
- ESONDAZIONI: Zona I
- FRANE: Zona 1
- FRANE: Zona 2

#### Aree di cui all'art.9 NTA P.A.I.

- Area a pericolosità elevata (Eb)
- Area a pericolosità media o moderata (Em)
- Area a pericolosità media o moderata (Vm)
- Area a pericolosità molto elevata (Ee)
- Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
- Area di conoide attivo non protetta (Ca)
- Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
- Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
- Area di frana attiva (Fa)
- Area di frana quiescente (Fq)
- Area di frana stabilizzata (Fs)



**Legenda**

- Punto identificativo del fenomeno franoso
- ▲ Scheda valanghe

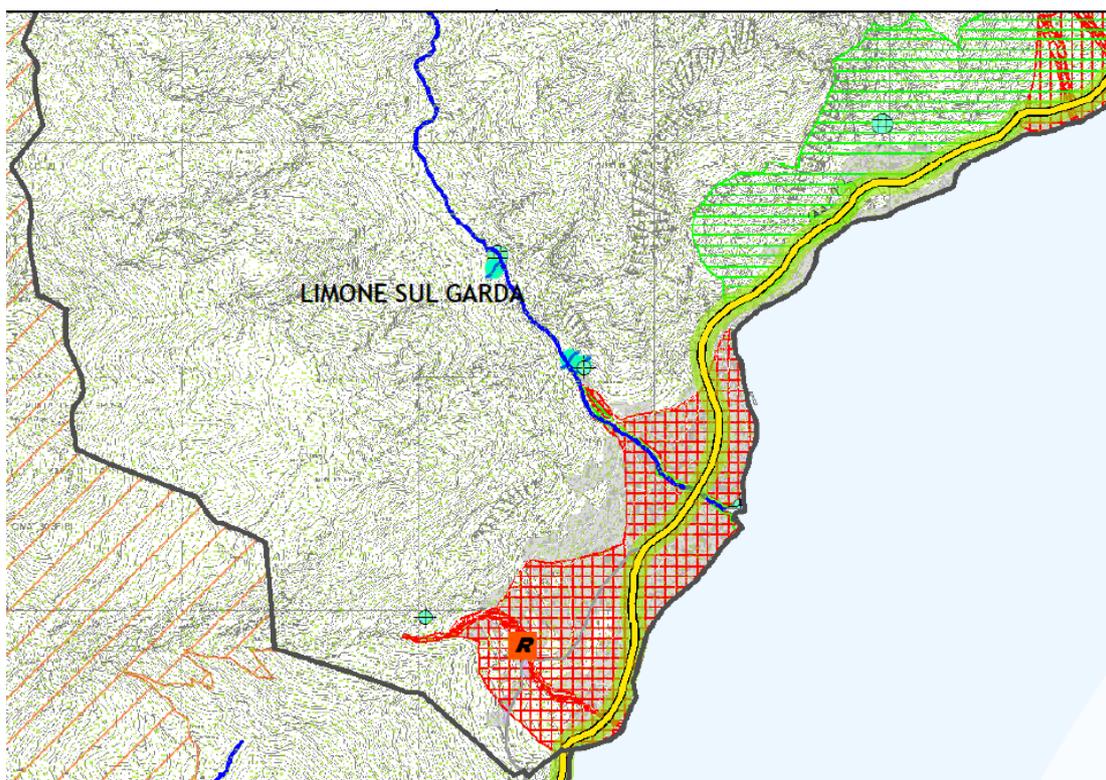
**Frane lineari**

- colamento "rapido" Attivo/riattivato/sospeso
- colamento "rapido" Quiescente generico
- Pericolo\_localizzato\_da\_rilevamento\_line

**Aree franose**

- Aree soggette a crolli/ribaltamenti diffusi
- Aree soggette a frane superficiali diffuse
- Aree soggette a sprofondamenti diffusi
- Colamento lento, non determinato
- Colamento lento, attivo/riattivato/sospeso
- Colamento lento, quiescente
- Colamento rapido, non determinato

- Colamento rapido, attivo/riattivato/sospeso
- Colamento rapido, quiescente
- Colamento rapido, stabilizzato generico
- Complesso, non determinato
- Complesso, attivo/riattivato/sospeso
- Complesso, quiescente
- Complesso, relitto
- Crollo/Ribaltamento, non determinato
- Crollo/Ribaltamento, attivo/riattivato/sospeso
- Crollo/Ribaltamento, relitto
- Scivolamento rotazionale/traslato, non determinato
- Scivolamento rotazionale/traslato, attivo/riattivato/sospeso
- Scivolamento rotazionale/traslato, quiescente
- Scivolamento rotazionale/traslato, relitto
- n.d., non determinato
- n.d., attivo/riattivato/sospeso
- n.d., quiescente
- Conoidi
- DGPV - Deformazioni gravitative profonde
- Siti valanghivi da rilevamento



**Legenda**

**Elementi di sensibilità ambientale**

- |                                      |                  |                  |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Laghi                                | Parchi regionali | Cordoni morenici |
| Ambiti elevata naturalità art.17 PPR | PLIS             | Zone umide       |
| Monumenti naturali                   | Riserve naturali | Geositi          |
| Parchi naturali                      | Sic              | Varchi           |
| Parchi nazionali                     | ZPS              |                  |
- Fiumi afferenti ai laghi per un tratto di 10 km  
 Reticolo idrico principale ai fini della polizia idraulica  
 Ghiacciai e nevai perenni  
 Bacini idrici naturali e artificiali  
 Corridoi ecologici da REP  
 Fasce di ambientazione delle infrastrutture  
 Fontanili  
 Sorgenti

Ambiti a prevalente destinazione residenziale

**Elementi di pressione ambientale**

**Barriere insediative**

- Ambiti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettivi e a servizi
- Ambiti a prevalente destinazione commerciale
- Ambiti a prevalente destinazione produttiva
- Ambiti produttivi sovracomunali (APS)

**Sistemi produttivi**

- Sistema produttivo
- Polarità funzionali
- Margini urbani degradati
- Domini sciabili

**Barriere infrastrutturali**

- Viabilità primaria
  - Viabilità da potenziare a primaria
  - Viabilità principale
  - Viabilità da potenziare a principale
  - Viabilità principale di progetto
  - Viabilità secondaria
  - Viabilità secondaria di progetto
  - Viabilità da potenziare a secondaria
  - Rete viabilità locale
- Linee ferroviarie metropolitane
  - Ferrovia AV/AC
  - Linee ferroviarie storiche "S"
  - Metropolitana in progetto
  - Metropolitana
  - Metropolitana in programmazione
  - Aeroporto

**Elementi di rischio ambientale**

ATE argille, calcari e carbonati, pietre ornamentali, sabbie e ghiaie

**Rischio industriale**

- RIR Art. 6
- RIR Art. 8
- Industrie IPPC
- Aree industriali dismesse
- Perimetrazione sito d'interesse nazionale Brescia - Caffaro

### Discariche

-  cessata, archiviata, sospesa
-  nuova istanza
-  gestione operativa con conferimenti rinnovato
-  gestione operativa conferimento ultimato

 Discariche

### Bonifiche

-  Deposito carburanti
-  Industrie attive
-  Recupero aree industriali dismesse
-  Residenze
-  Sversamento
-  Non classificato

 Siti da bonificare

### Impianti trattamento rifiuti

-  Autorizzazione al trattamento di rifiuti pericolosi
-  Impianti semplificati
-  Trattamento e Recupero

 Termo Utilizzatori in esercizio

### Sistemi di collettamento

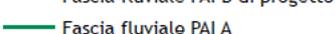
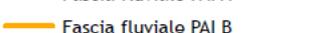
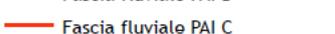
-  Prese superficiali (comuni gestiti)
-  Pozzi (comuni gestiti)
-  Prese superficiali (comuni non gestiti)
-  Pozzi (comuni non gestiti)

 Reti Acquedotto

### Vulnerabilità della falda

-  Vulnerabilità alta e molto alta della falda
-  Aree a vulnerabilità molto alta delle acque sotterranee per circuiti idrici di tipo carsico

### Fasce fluviali (PAI)

-  A
-  B
-  C
-  Fascia fluviale PAI B di progetto
-  Fascia fluviale PAI A
-  Fascia fluviale PAI B
-  Fascia fluviale PAI C

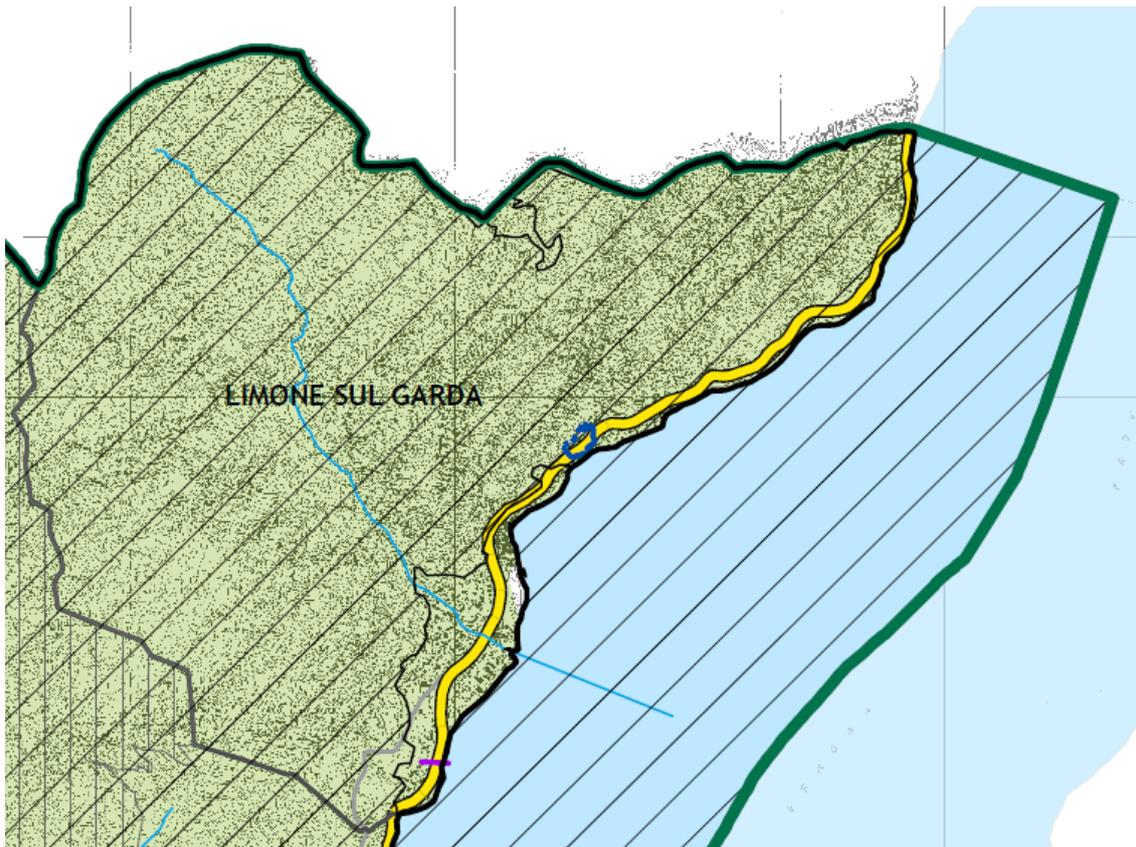
### Dissesti poligonali

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/98

-  Area a pericolosità elevata (Eb)
-  Area a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area a pericolosità media o moderata (Vm)
-  Area a pericolosità molto elevata (Ee)
-  Area a pericolosità molto elevata o elevata (Va)
-  Area di conoide attivo non protetta (Ca)
-  Area di conoide attivo parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cm)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fs)

Aree a rischio idrogeologico molto elevato 267/1

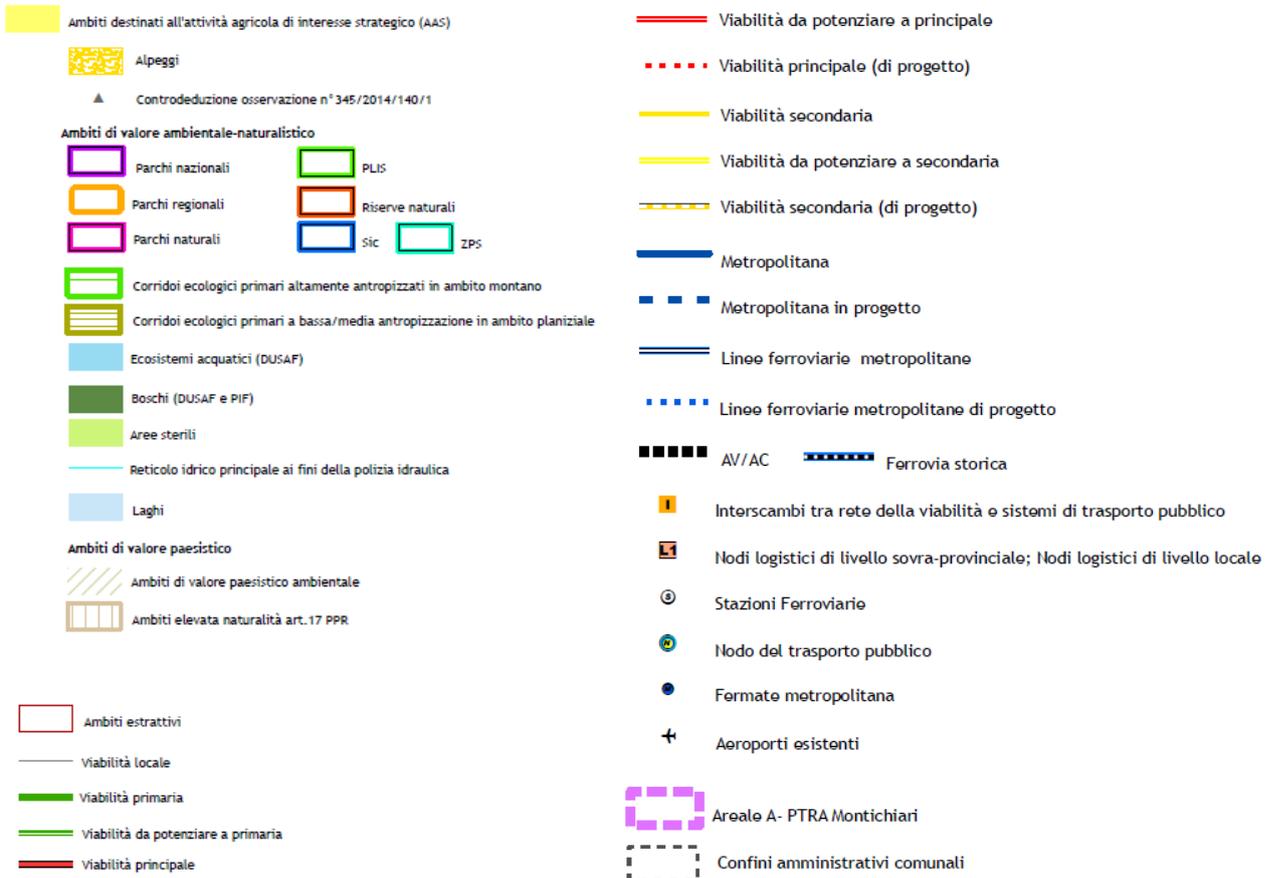
-  CONOIDI: Zona 1
-  CONOIDI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona 1
-  ESONDAZIONI: Zona 2
-  ESONDAZIONI: Zona B-Pr
-  ESONDAZIONI: Zona I
-  FRANE: Zona 1
-  FRANE: Zona 2



TAV.5.2-SEZIONE N: Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico  
 Scala originale dell'elaborato 1:25.000



AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO





**Legenda**

 Depuratori sottodimensionati o al limite di capacità depurativa

**Depuratori esistenti (capacità Abitanti/Equivalenti)**

**Comunali**

-  0 - 2000
-  2001 - 10000
-  10001 - 25000
-  > 25000

**Intercomunali**

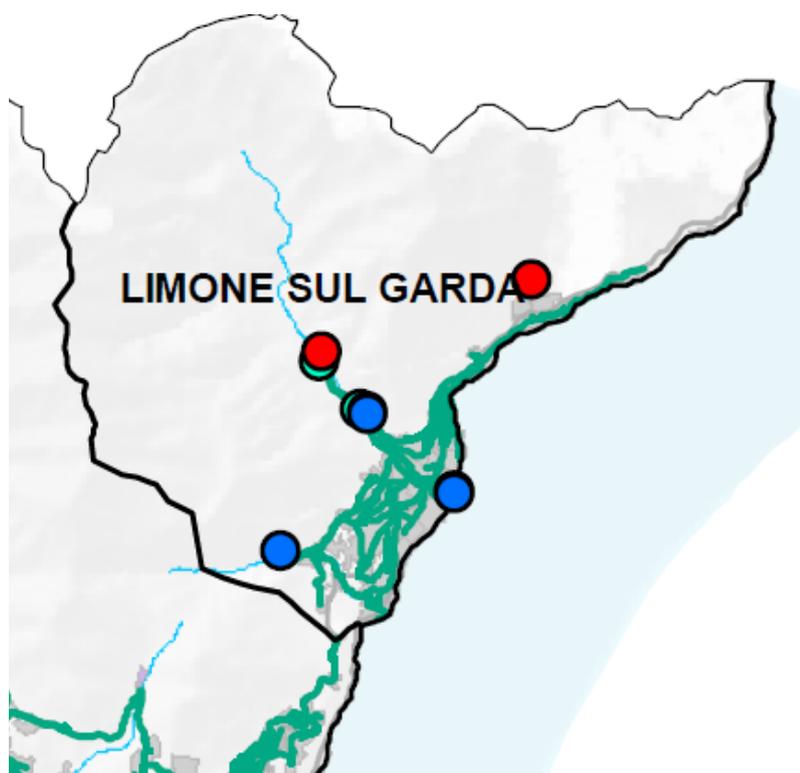
-  800 - 2000
-  2001 - 10000
-  10001 - 90000
-  > 90000

**Depuratori previsti**

-  Comunali
-  Intercomunali
-  Terminali non depurati

**Rete fognaria esistente**

-  non definita
-  Bianca
-  Mista
-  Nera
-  Collettori esistenti e di progetto
-  Comuni privi del servizio di depurazione
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
-  Rete della viabilità locale

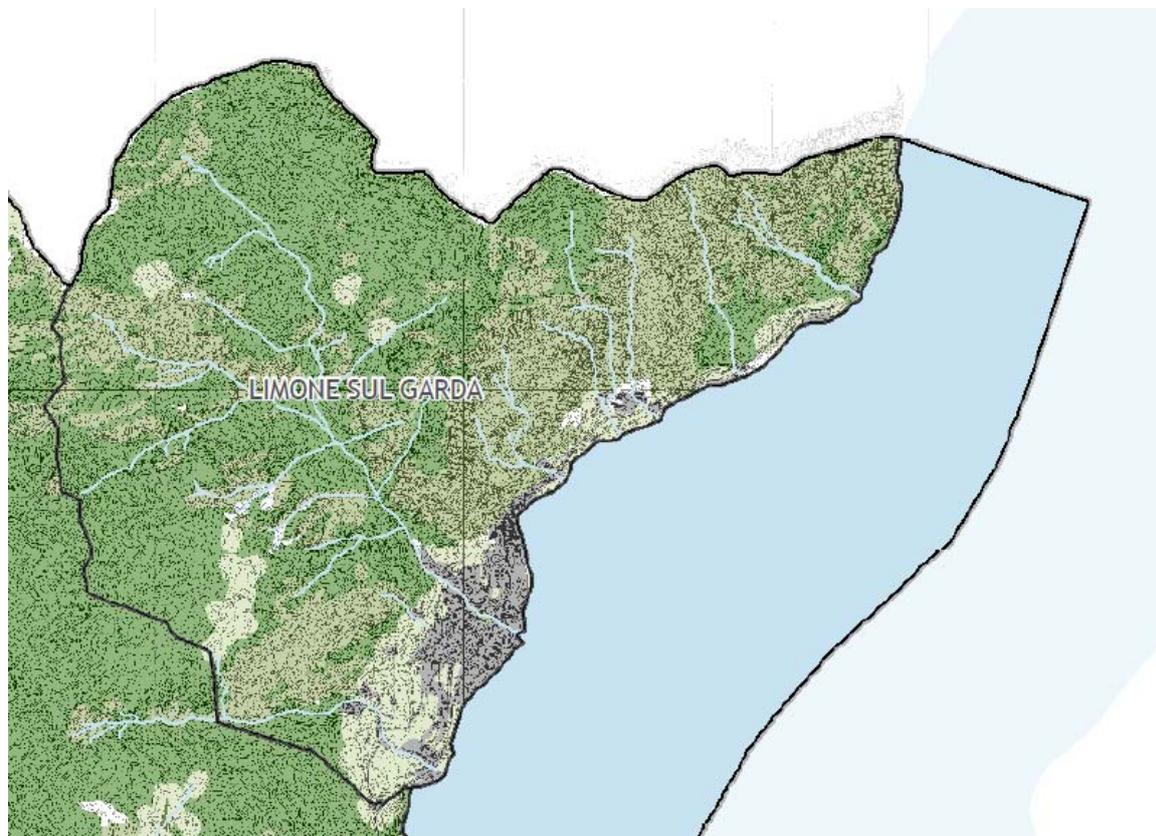


### Legenda

-  Pozzi
-  Prese
-  Sorgenti
-  Reti Acquedotto
-  Rete della viabilità locale
-  Fiumi, torrenti e corsi d'acqua



-  Confini Comunali
-  Corridoi Ecologici
-  Ambiti di elevata Naturalità - Art. 17 PTR
-  Urbanizzato consolidato
-  Aree Agricole Prioritarie in zone FRONTE LAGO: Oliveti
-  Bosco
-  Aree Agricole Prioritarie in ALTA QUOTA: Alpeggi
-  Aree Agricole Prioritarie in zona di VERSANTE
-  Aree Agricole Prioritarie in CORRIDOIO ECOLOGICO
-  Aree Agricole Prioritarie in COLLINA: colture di pregio (vite, olivo, frutteto)
-  Aree Agricole Prioritarie in COLLINA: appezzamenti con Superficie > 4Ha
-  Aree Agricole Prioritarie in PIANURA: vigneti in zona DOC/IGT
-  Carta pedologica: capacità d'uso dei suoli LCC1 (suoli adatti ad ogni tipo di utilizzazione agraria)
-  Carta pedologica: Liquami S1 (suoli con elevata attitudine allo spandimento dei liquami zootecnici)
-  Aree Agricole



**Sistema insediativo (urbanizzato e infrastrutture)**

■ Sedimi (fonte DUSAF2009)

**Sistema idrografico**

■ Ecosistemi acquatici (fonte DUSAF2009 e dati Provincia)

— Idrografia

**Sistemi naturali terrestri**

■ Ecosistemi boschivo-forestali (elaborazione provinciale da PIF e DUSAF2009)

■ Ecosistemi ad alta valenza naturalistica non boschivo-forestali (fonte DUSAF2009)

— Siepi e filari (fonte DUSAF2009)

■ Aree nude e Ghiacciai (fonte DUSAF2009)

**Ambiti agricoli pianiziali e collinari**

■ Aeroporti

■ Alta Pianura asciutta tra Chiari e Rovato

■ Alta pianura asciutta a destra del Chiese

■ Alta pianura asciutta a sinistra del Chiese

■ Bassa Pianura Irrigua compresa tra il Mella e il Chiese

■ Bassa Pianura Irrigua compresa tra il Mella e suoi affluenti

■ Bassa Pianura Irrigua compresa tra l'Oglio e il Mella

■ Colline moreniche del Garda

■ Colline moreniche della Franciacorta

■ Frangia bresciana

■ Frangia bresciana (Monte Netto)

■ Media Pianura Idromorfa connessa alla frangia bresciana (fontanili)

■ Media Pianura Idromorfa est (fontanili)

■ Media Pianura Idromorfa ovest (fontanili)

■ Media Pianura a sinistra del Chiese

■ Pedemontano

■ Rilievi morenici del Garda

■ Valli fluviali e Piane alluvionali recenti

Sono inoltre individuati:

■ Ambiti agricoli di valore paesistico ambientale

■ Ambiti agricoli di valore paesistico culturale

**Ambiti agricoli montani**

■ Ambiti agricoli localizzati su versante, crinale e altopiano

■ Ambiti agricoli localizzati in fondovalle e su conoide



Allevamenti equidi (n° di capi)

■	0 - 5
●	6 - 20
▲	21 - 40
⬢	41 - 80
✳	> 80



### Legenda

#### Rete stradale

-  Rete primaria esistente o in costruzione
-  Rete esistente da potenziare a primaria
-  Rete principale esistente o in costruzione
-  Rete esistente da potenziare a principale
-  Rete principale di progetto
-  Rete secondaria esistente o in costruzione
-  Rete secondaria di progetto
-  Rete esistente da potenziare a secondaria
-  Rete locale esistente o in costruzione
-  Tratti di strade provinciali esistenti in galleria

#### Intersezioni di progetto

-  Intersezione di tipo 1 di progetto
-  Intersezione di tipo 2 di progetto
-  Progetto che prevede il potenziamento dell'intersezione esistente
-  Ferrovia

#### Gerarchizzazione tipologica delle intersezioni stradali

- Tipo 1 - Intersezione a livelli sfalsati con eventuali manovre di scambio (svincolo)
- Tipo 2 - Intersezione a livelli sfalsati con manovre di scambio o incroci a raso

#### Intersezioni allo stato di fatto

-  Casello autostradale esistente o in costruzione
-  Intersezioni di tipo 1 esistente o in costruzione
-  Intersezioni di tipo 2 esistente o in costruzione
-  Intersezioni di tipo rotatorio esistente o in costruzione
-  Area parcheggio attrezzata



### Legenda

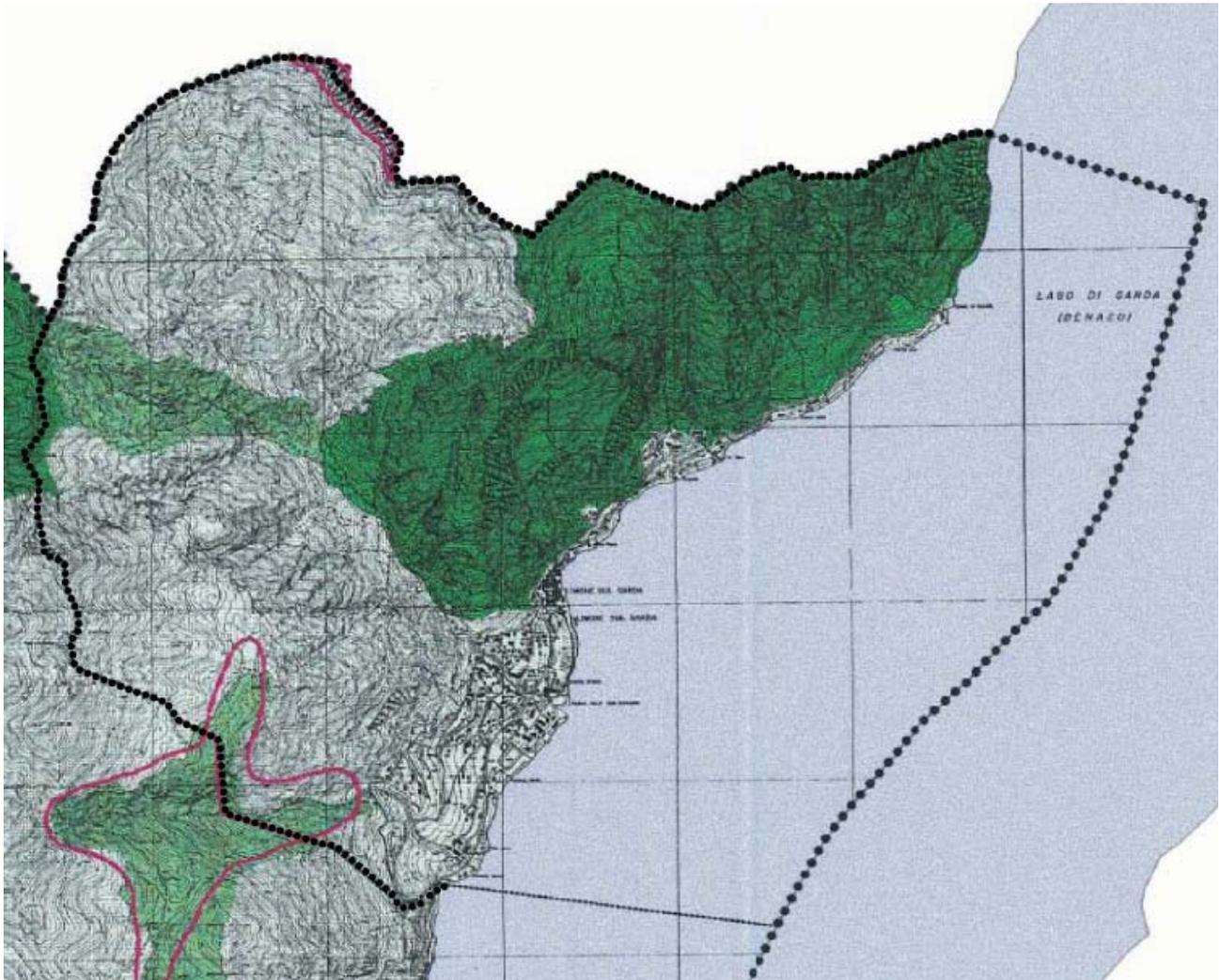
#### Itinerari Ciclopedonali

-  Itinerario esistente
-  Itinerario comunale di collegamento
-  Itinerario in ncostruzione
-  Itinerario in previsione
-  Itinerario in fase di studio
-  Itinerario previsto dal piano Regionale della mobilità ciclistica



**ALLEGATO E – Estratti dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Alto Garda Bresciano**

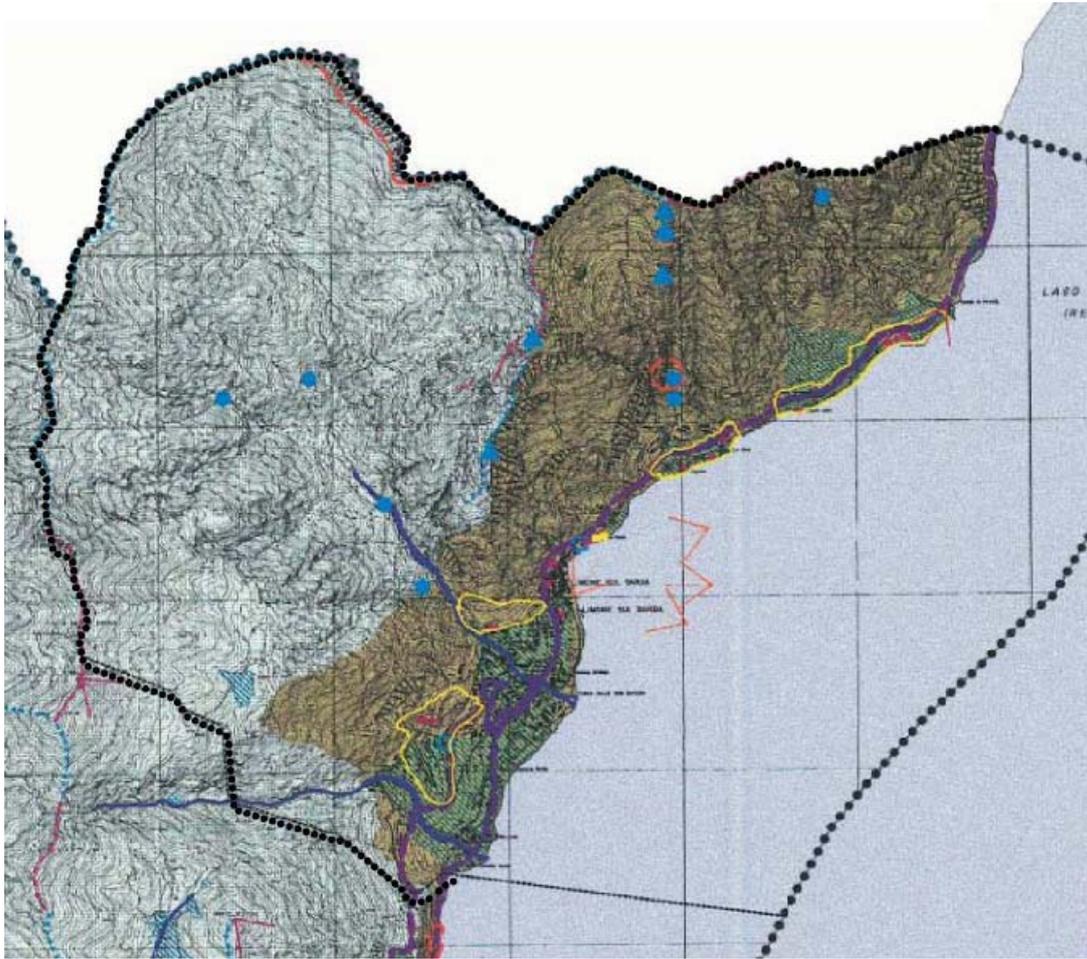
approvato con deliberazione di Giunta regionale 1 agosto 2003 n. 71/13939



### IL SISTEMA AMBIENTALE

- emergenze del sistema ambientale primario
- ambiti di integrazione del sistema ambientale primario
- ambiti di potenzialità ecologica diffusa
- area proposta a parco naturale
- Siti di Interesse Comunitario
- emergenze floristico-vegetazionali
- riserva naturale "Valle di Bondo"
- cava di Produzione N° 42 - Comune di Tignale
- perimetro del Parco Regionale

Tavola A.1.2 Quadro strutturale: il sistema paesistico-Foglio 1  
 Scala originale dell'elaborato 1:30.000



IL SISTEMA PAESISTICO

AMBITI PAESISTICI

- LA MONTAGNA PREALPINA
- ambito di pianori di Tignale e Tremosine
- ambito dei borghi rurali
- ambito delle incisioni fluviali
- ambito della Valvestino
- ambito del bosco gardesano
- IL LAGO
- ambito della riviera
- ambito delle falesie - pareti rocciose
- ambito collinare

ELEMENTI GEOMORFOLOGICI

- grotte
- marmite
- massi erratici
- picchi
- cascate
- crinali
- creste
- circhi glaciali
- forre
- conoidi di deiezione
- EMERGENZE GEOMORFOLOGICHE
- ambiti peculiari

ELEMENTI IDROGRAFICI

- idrografia principale
- laghi, bacini artificiali

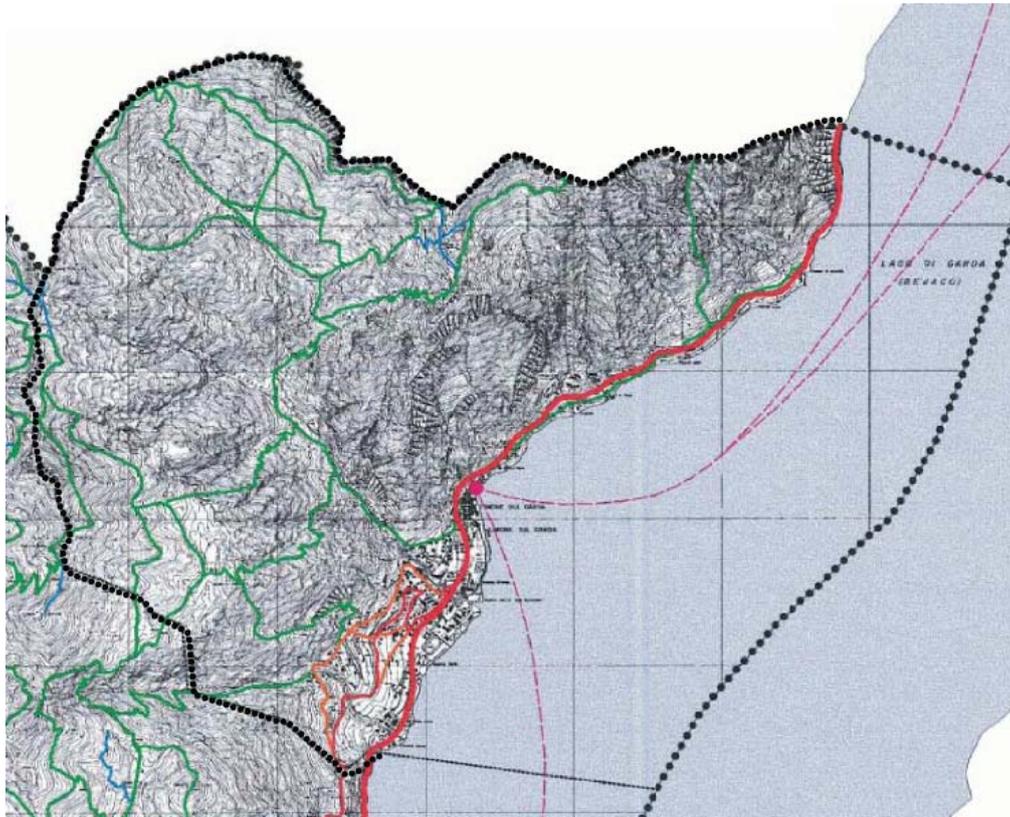
ELEMENTI ANTROPICI

- architetture residenziali
- architetture pubbliche e monumenti
- architetture per il culto
- manufatti per la produzione
- architetture e manufatti rurali
- opere di difesa
- terrazzamenti e ciglionamenti
- parchi e giardini storici
- percorenze storiche
- ambiti di rispetto paesistico
- percorsi panoramici

percorsi panoramici

- punti panoramici
- punti di vista significativi
- perimetro del Parco Regionale

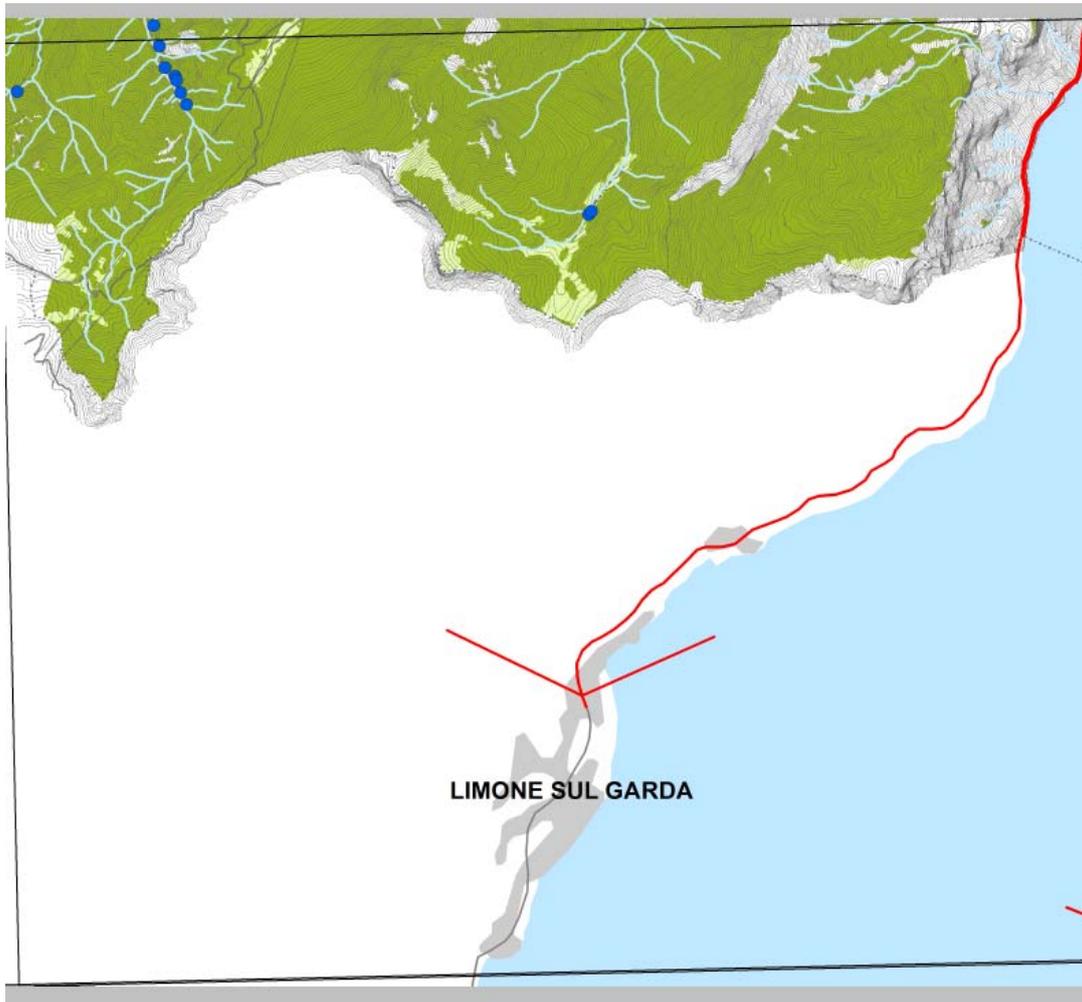
Tavola A.1.3 Quadro strutturale: il sistema infrastrutturale-Foglio 1  
Scala originale dell'elaborato 1:30.000



#### IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

-  strade statali
-  strade provinciali
-  strade comunali di collegamento fra centri e frazioni
-  sentieri primari
-  sentieri secondari
-  linee di navigazione
-  porti
-  perimetro del Parco Regionale

**ALLEGATO F** – *Estratti dal Piano Urbanistico Provinciale – Provincia Autonoma di Trento*



**1.a Rete idrografica**

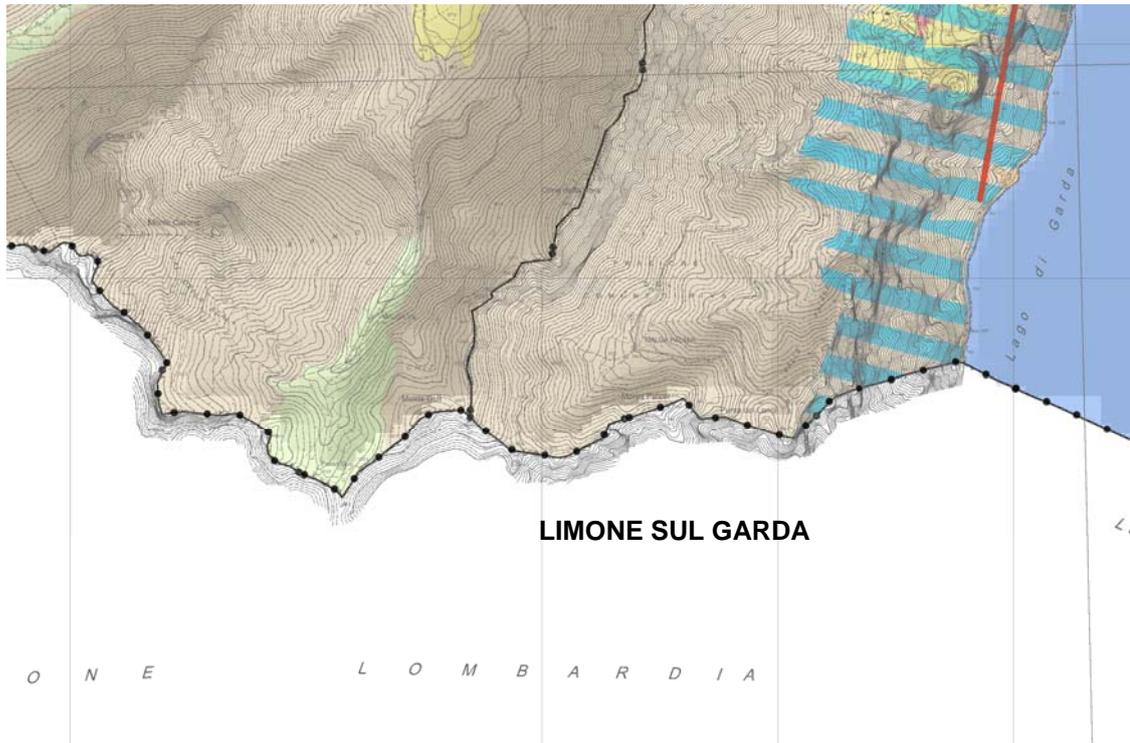
-  Laghi
-  Fiumi e torrenti
-  Pozzi
-  Sorgenti
-  Sorgenti termali
-  Ghiacciai

**2.c Sistema infrastrutturale**

-  Autostrada
-  Viabilità principale
-  Viabilità secondaria
-  Ferrovia
-  Connessioni esterne principali
-  Connessioni esterne

**1.d Aree agricole e silvo-pastorali**

-  Foreste demaniali e boschi di pregio
-  Aree boscate
-  Pascoli
-  Aree agricole di pregio



## 2. Ambiti elementari di paesaggio

-  Confine provinciale
-  Confine comunale

## 1. Sistemi complessi di paesaggio

-  Di interesse edificato tradizionale
-  Di interesse rurale
-  Di interesse forestale
-  Di interesse alpino
-  Di interesse fluviale

NOTA: I sistemi complessi di paesaggio, rappresentati con bande cromatiche alternate, per consentire la lettura del sottostante ambito elementare di paesaggio, danno luogo a tante combinazioni cromatiche e grafiche che non è possibile rappresentare compiutamente in legenda ma che sono tuttavia comprensibili.

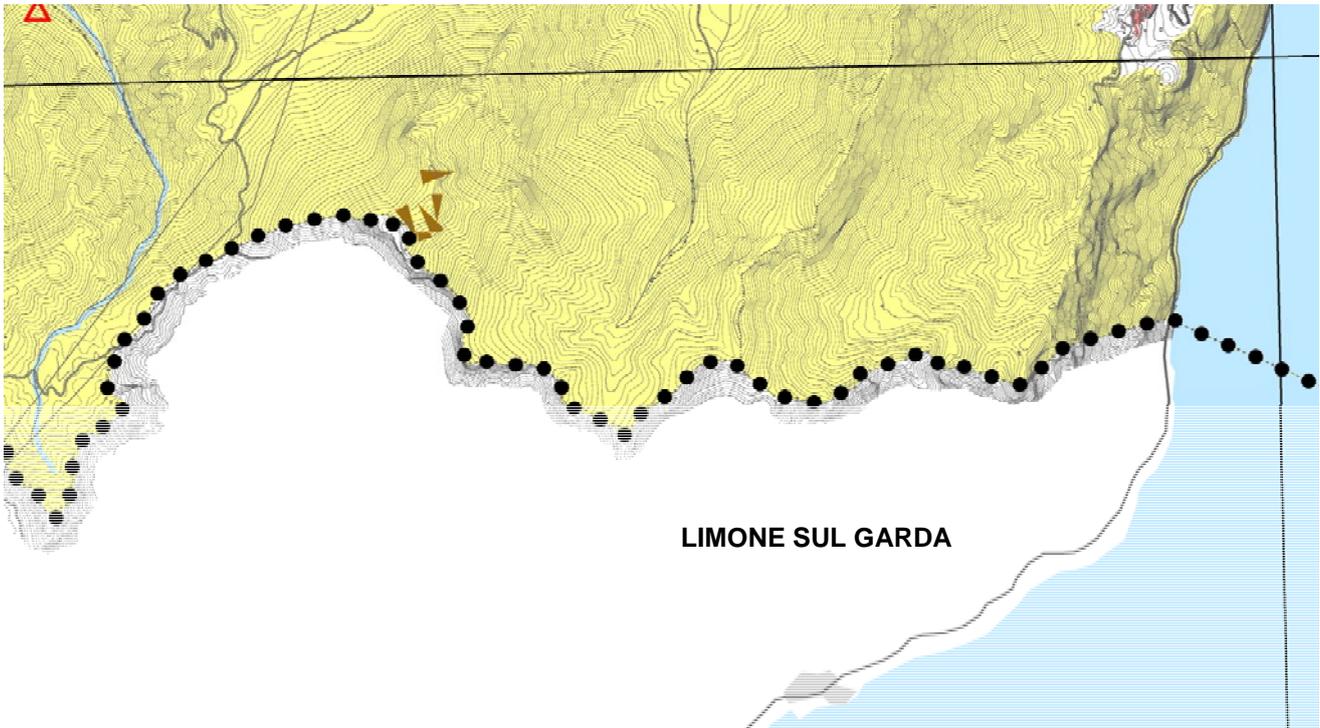
I perimetri dei sistemi complessi di paesaggio sono volutamente non definiti perchè suggeriscono paesaggi senza comportare vincoli urbanistici.

Gli orientamenti diversi delle bande cromatiche dipendono dalla forma e dall'andamento del sistema complesso di paesaggio cui si riferiscono.

-  Insediamenti storici
-  Aree urbanizzate recenti
-  Aree produttive
-  Cave
-  Aree rurali
-  Pascoli
-  Rocce
-  Fiumi, torrenti, laghi
-  Riserve naturali
-  Ghiacciai

## 3. Indicazioni strategiche

-  Limite espansione abitati
-  Fronti di particolare pregio
-  Paesaggi di particolare pregio



**1. Area di tutela ambientale** art. 11

Area di tutela ambientale

**2. Beni ambientali** art. 12

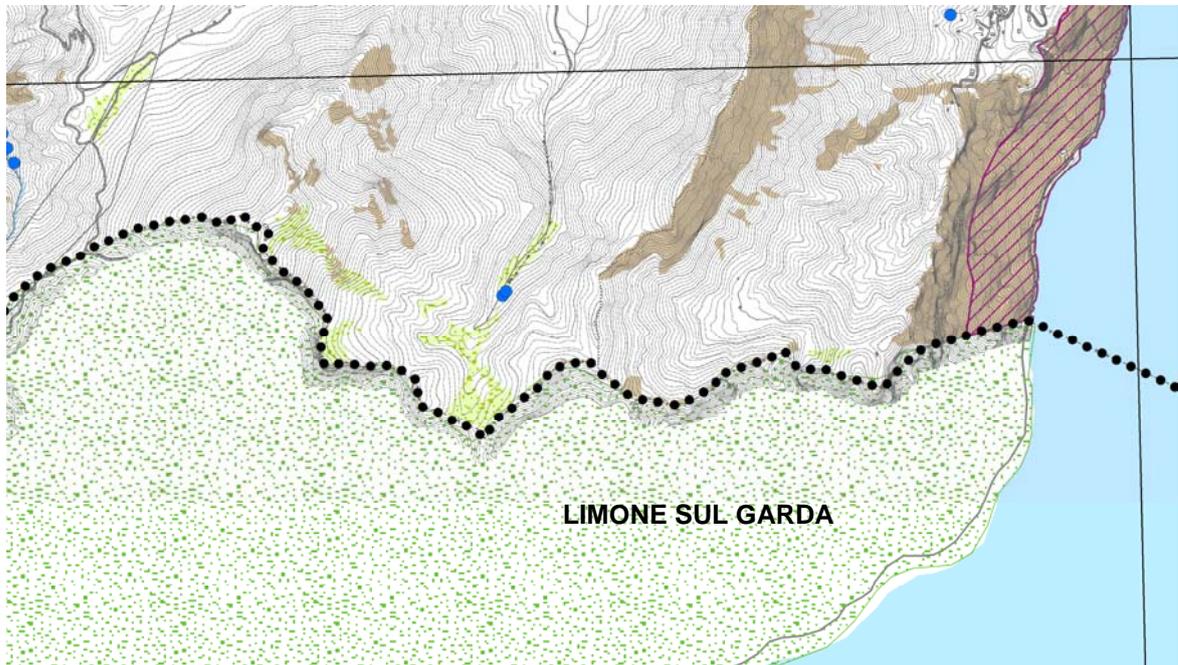
Beni ambientali (L.P.05.09.1991, n 22)

**3. Beni culturali** art. 13

Beni artistici e storici (D.Lgs 22.01.2004, n 42)

Beni archeologici (D.Lgs 22.01.2004, n 42)

Aree di interesse archeologiche



- Confine provinciale
- Autostrada
- Viabilità
- Siti e zone "Natura 2000" delle regioni e province limitrofe
- Parchi delle regioni e province limitrofe
- Pascoli

**1. Rete idrografica**

- Laghi
- Fiumi e torrenti
- Canali e fosse
- ▲ Pozzi
- Sorgenti
- Sorgenti termali
- Alvei

**2. Aree di protezione delle risorse idriche**

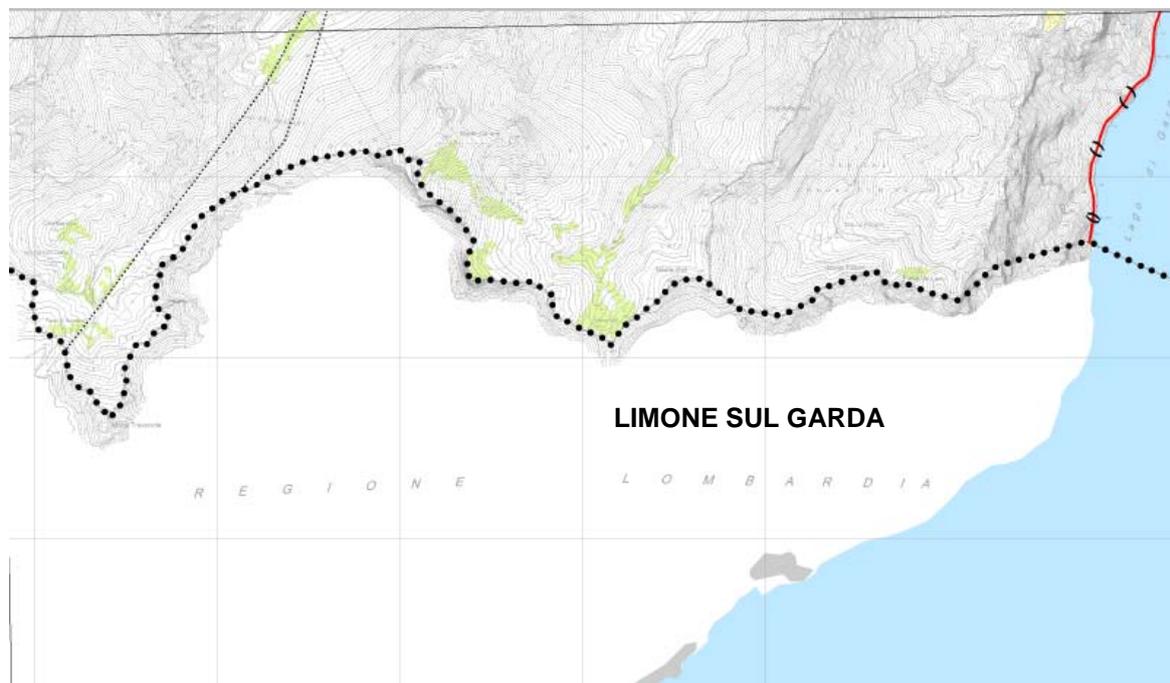
- Aree di rispetto dei laghi
- Aree di protezione fluviale

**3. Aree a elevata naturalità**

- Siti e zone della rete europea "Natura 2000"
- ZPS - zone di protezione speciali
- Parco nazionale
- Parchi naturali provinciali
- Riserve naturali provinciali
- ( 8 ) Riserve locali

**4. Aree a elevata integrità**

- Ghiacciai
- Rocce e rupi boscate



**Reti per la mobilità**

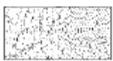
art. 41

esistente	di progetto	da potenziare	
			Autostrada
			Viabilità principale
			Viabilità locale
			Gallerie



**LIMONE SUL GARDA**

L O M B A R D I A



Carta tecnica provinciale



Confine provinciale

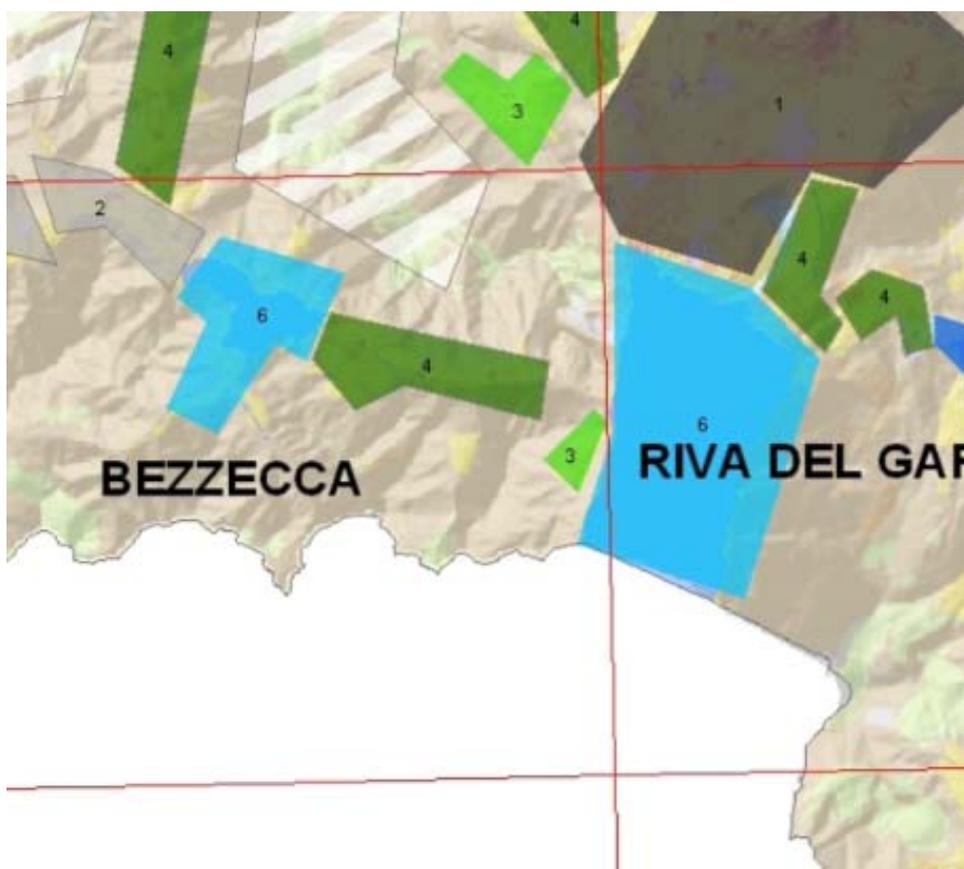
Sistema delle aree agricole



Area agricola di pregio

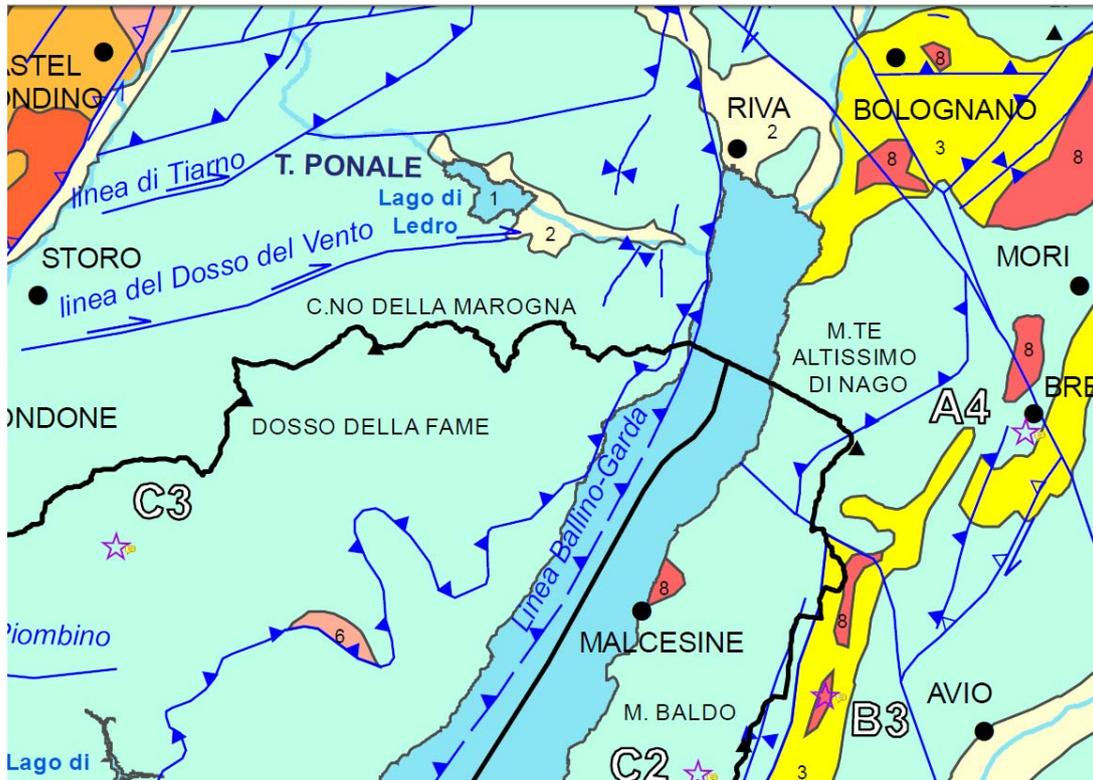


Area agricola



### 1. Unità di paesaggio percettivo

1	Urbanizzata densa
2	Urbanizzata nuclei
3	Rurale aperta
4	Rurale lineare
5	Forestale
6	Lacustre aperta
7	Lacustre lineare
8	Alpino



- 4 - Unità carbonatiche mesozoiche  
(Triassico superiore; Giurassico e Cretacico)  
delle Alpi Meridionali, prive di sovraimpronta  
metamorfica alpina, e delle Falde Austroalpine  
con sovraimpronta metamorfica alpina
- faglia
- > sovrascorrimento



**Zona di Tutela Assoluta**

-  Sorgenti
-  Sorgenti Minerali
-  Acque Superficiali
-  Pozzi

**Zona di Rispetto Idrogeologico**

-  Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi

**Zona di Protezione Idrogeologica**

-  Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi

\* altre sorgenti non disciplinate dall'art.21 del P.U.P.

**ALLEGATO G** – *Sintesi offerta quantitativa servizi*



## SERVIZI ESISTENTI CON BACINO D'UTENZA COMUNALE E SOVRACOMUNALE

abitanti 31/12/2016 =

1.164

TIPOLOGIA		sup. reale [mq]	slp [mq]	area esterna [mq]	sup totale [mq]	dotazione per abitante PER TIPOLOGIA DI SERVIZIO [sup. totale/ab]
AM	SERVIZI AMMINISTRATIVI	1.339	1.062	604	1.666	1,45
AS	SERVIZI ASSISTENZIALI	1.038	1.112	0	1.112	0,97
C	SERVIZI CULTURALI	3.970	3.030	2.223	5.253	4,58
I	SERVIZI ISTRUZIONE	5.608	1.854	4.350	6.204	5,41
P	PARCHEGGI	21.634	28.229	14.165	29.501	25,72
R	SERVIZI RELIGIOSI	8.688	2.833	7.178	10.011	8,73
RT	RETI TECNOLOGICHE	1.799	0	1.799	1.799	1,57
SA	SERVIZI SANITARI	413	232	103	335	0,29
SI	SERVIZI PER LA SICUREZZA	680	503	475	978	0,85
SO	SERVIZI SOCIALI	327	231	0	231	0,20
SP	SERVIZI SPORTIVI	20.424	2.447	18.547	20.994	18,30
TE	SERVIZI TECNOLOGICI	4.693	1.315	3.472	4.787	4,17
TU	SERVIZI TURISMO	16.340	75	16.231	16.306	14,22
V	SERVIZI RICREATIVI	8.758	0	8.758	8.758	7,64
VA	VERDE ARREDO URBANO	5.348		5.348	5.348	4,66
<b>TOTALE</b>		101.059	42.923	83.253	113.283	
<b>dotazione per abitante TOTALE [mq/ab]</b>		86,82	36,88	71,52	97,32	

## SERVIZI ESISTENTI CON BACINO D'UTENZA COMUNALE

(abitanti 31/12/2016 = 1.164 ab)

TIPOLOGIA		sup. reale [mq]	slp [mq]	area esterna [mq]	sup totale [mq]	dotazione per abitante PER TIPOLOGIA DI SERVIZIO [sup. totale/ab]
AM	SERVIZI AMMINISTRATIVI	1.163	944	604	1.548	1,35
AS	SERVIZI ASSISTENZIALI	1.038	1.112	0	1.112	0,97
C	SERVIZI CULTURALI	255	475	0	475	0,41
I	SERVIZI ISTRUZIONE	5.608	1.884	4.350	6.204	5,41
P	PARCHEGGI	9.338	0	9.338	9.338	8,14
R	SERVIZI RELIGIOSI	2.693	1.025	2.074	3.099	2,70
RT	RETI TECNOLOGICHE	1.799	0	1.799	1.799	1,57
SA	SERVIZI SANITARI	258	116	103	219	0,19
SO	SERVIZI SOCIALI	327	231	0	231	0,20
SP	SERVIZI SPORTIVI	20.424	2.447	18.547	20.994	18,30
TE	SERVIZI TECNOLOGICI	3.823	1.049	2.698	3.747	3,27
V	SERVIZI RICREATIVI	8.475	0	8.475	8.475	7,39
VA	VERDE ARREDO URBANO	5.348		5.348	5.348	4,66
<b>TOTALE</b>		60.549	9.283	53.336	62.589	
<b>dotazione per abitante TOTALE [mq/ab]</b>		52	8	46	54	

## SERVIZI ESISTENTI CON BACINO D'UTENZA COMUNALE

### STATO DI FATTO + PROGETTO

abitanti al 31/12/2016 = **1.164**

abitanti da insediare ADT = **19**

abitanti da insediare (PdR)= **77**

ab. totali

**1.260**

TIPOLOGIA		sup. reale [mq]	slp [mq]	area esterna [mq]	sup totale [mq]	dotazione per abitante PER TIPOLOGIA DI SERVIZIO
<b>AM</b>	SERVIZI AMMINISTRATIVI	1.163	944	604	<b>1.548</b>	1,35
<b>AS</b>	SERVIZI ASSISTENZIALI	1.038	1.112	0	<b>1.112</b>	0,97
<b>C</b>	SERVIZI CULTURALI	255	475	0	<b>475</b>	0,41
<b>I</b>	SERVIZI ISTRUZIONE	5.608	1.884	4.350	<b>6.204</b>	5,41
<b>P</b>	PARCHEGGI	21.727	29.322	14.165	<b>29.594</b>	25,80
<b>R</b>	SERVIZI RELIGIOSI	2.693	1.025	2.074	<b>3.099</b>	2,70
<b>RT</b>	RETI TECNOLOGICHE	2.009,83	0	1.959	<b>2.009,83</b>	1,75
<b>SA</b>	SERVIZI SANITARI	258	116	103	<b>219</b>	0,19
<b>SO</b>	SERVIZI SOCIALI	327	231	0	<b>231</b>	0,20
<b>SP</b>	SERVIZI SPORTIVI	20.424	2.447	18.547	<b>20.994</b>	18,30
<b>TE</b>	SERVIZI TECNOLOGICI	4.563	1.049	2.698	<b>4.487</b>	3,91
<b>V</b>	SERVIZI RICREATIVI	8.475	0	8.595	<b>8.595</b>	7,49
<b>VA</b>	VERDE ARREDO URBANO	5.348		5.348	<b>5.348</b>	4,66
<b>TOTALE</b>		<b>73.889</b>	<b>38.605</b>	<b>58.443</b>	<b>83.916</b>	<b>73,16</b>
<b>dotazione per abitante TOTALE [mq/ab]</b>		<b>59</b>	<b>31</b>	<b>46</b>	<b>66,60</b>	



**ALLEGATO H – Sintesi richieste dei cittadini**



# Sintesi Richieste di variante

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
1	Costantino Antonio, Ardigò Daniela	tav 10.4 : E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Chiedono che venga valutata la possibilità di inserire il terreno come zona residenziale.
2	Panificio Limonese di Federici Beniamino e C. snc	tav 10.4: E9 - Aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale	Chiede la possibilità di realizzare: 1 - piano terra: incremento volumetrico relativo al laboratorio di panificio tramite chiusura dell'esistente porticato fronte lago, nonché lieve ampliamento della zona pesatura con realizzazione di ingresso di servizio, il tutto con volume complessivo pari a mc 171,06. 2 - alloggio di servizio al piano primo, da realizzarsi soprastante l'esistente solaio di copertura del laboratorio a quota di via Tamas; trattasi di fabbricato con copertura piana a giardino dell'altezza complessiva pari a ml 3,10 dotato di porticati con grigliato in legno aventi funzione di pergolato. Le dimensioni complessive risultano essere pari a ml 12,25x9,50 con volume di mc 349,11. La volumeria complessiva richiesta, indispensabile per il corretto funzionamento dell'attività artigianale risulta essere pari a mc 520,17.
3	Fantinati Stefano, Fantinati Cinzia	tav 10.4: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Chiedono che venga concessa la possibilità di realizzare, anche in ampliamento al fabbricato esistente (sup. coperta mq 19,60), un edificio residenziale ad uso prima casa della volumeria complessiva pari a 350,00 mc.
4	Montagnoli Arturo	tav 10.3: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Chiede che il mappale di proprietà venga classificato come residenziale, tenendo conto che l'area è già urbanizzata da parecchi anni e che l'intervento edilizio richiesto è di tipo residenziale e non stravolgerà il tessuto urbano. (Vedere la documentazione allegata alla richiesta)
5	Camping Nanzel sas	tav 10.4: D3.3 - Attività ricettive all'aria aperta: campeggi (CA2)	Chiede che: 1 - venga concessa la possibilità di un incremento volumetrico pari a 400 mc, da realizzarsi in ampliamento all'esistente fabbricato uso bar/reception; 2- l'applicazione di quanto previsto dalla LR n.7 13/4/2001, al fine di poter realizzare e migliorare nuovi bungalows nella misura del 30 % sul totale delle piazzole autorizzate (n. 65).
6	Montagnoli Arturo	tav 10.3: D3.2 - attività ricettive non alberghiere (AP5)	Chiede la possibilità di realizzare un ampliamento del Residence Ambra (nei limiti della cubatura ammissibile dal nuovo PGT), cioè di costruire n. 1 appartamento ad uso turistico di circa 69,30mq / 207,90 mc dove attualmente c'è un terrazzo/solarium: l'estetica esterna verso il lago e l'altezza del fabbricato non verrà modificata. Se la normativa lo prevede, propone di recuperare la volumeria non utilizzata sulla casa di proprietà privata di via Caldugno 10a (mappale confinante - tutti di proprietà di Montagnoli Arturo).

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
7	Tosi Angela	tav 10.3: B3 - edilizia residenziale rada	Chiede che venga valutata la possibilità di inserire una nuova cubatura per la realizzazione di un piccolo fabbricato da destinare ad attività di ristoro (chiosco).
8	Villa la Gardenia	tav 10.2: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL8)	Chiede di poter ottenere un volume pari a 600 mc, come previsto per le strutture alberghiere presenti sul territorio limonese che necessitano di migliorie.
9	Montagnoli Gianfranco, Montagnoli Cristina	tav 10.2: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL8)	Chiedono la possibilità di ottenere una cubatura di 200 mc sull'immobile esistente attualmente adibito ad uso deposito e legnaia (mapp. 1103). Si fa presente che l'edificio è già stato oggetto, da parte della precedente proprietà, di condono edilizio. Tale richiesta al fine di poter dare ai propri figli una piccola abitazione.
10	Montagnoli Gianfranco, Ardigò Gianna	tav 10.2: B3 - edilizia residenziale rada	Chiedono la possibilità di ottenere una cubatura di 300 mc sull'immobile esistente. L'abitazione stessa non ha usufruito dei 150 mc di volumeria rada concessi agli immobili destinati ad abitazioni civili del precedente PGT e la famiglia ha necessità di nuovi spazi visti i suoi 4 componenti.
11	Risatti Jean Paul	tav 10.4: B4 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato (lotto9); E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Chiede che l'intero comparto di proprietà venga classificato in zona B4.
12	Girardi Diego	tav 10.4: E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	Chiede l'inserimento dell'area di proprietà con sovrastante immobile, nella variante del PGT. Premesso che l'edificio esistente (222 mc) è inabitabile, vorrebbe ristrutturarlo ed ampliarlo fino a 350 mc circa, per realizzare la propria residenza. Preso atto che la carta di fattibilità delle azioni di piano relativa allo studio geologico classifica l'area parzialmente in zona 3b e parzialmente in zona 4, il richiedente si rende disponibile a fornire uno studio di fattibilità geologica che valuti lo stato dei luoghi e le conseguenze dell'eventuale trasformazione.
13	Montagnoli Carlo	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL26)	Chiede che per l'unità immobiliare classificata in zona D3.1, attività ricettiva alberghiera, venga concesso un aumento di volume pari a 390,00 mc per l'ampliamento dell'edificio esistente.
14	Passolungo Giovanni	tav 10.3 - B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede per l'unità immobiliare sopra citata un aumento di volume pari a 30,00 mc, necessari per la realizzazione di un piccolo ampliamento dell'edificio.
15	Passolungo Giuseppe	tav 10.3 - B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede per l'unità immobiliare sopra citata un aumento di volume pari a 97,00 mc, necessari per la realizzazione di un piccolo ampliamento dell'edificio.
16	Bottino Cristian	tav 10.3 - B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede per l'unità immobiliare sopra citata un aumento di volume pari a 150,00 mc, necessari per l'ampliamento dell'abitazione e in particolare della zona notte.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
17	Hotel Garda Bellevue (Horstmann Filippo)	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL26)	<p>Chiede che venga consentita la realizzazione ed il miglioramento gestionale della struttura alberghiera esistente mediante la possibilità di ampliamento della sala ristorante e relativi servizi per 600,00 mc. L'ampliamento non determina consumo di suolo in quanto ricade nella corte interna ed in sopraelevazione al garage interrato presente all'interno di essa.</p> <p>La ditta è disponibile a percorrere anche procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.</p>
18	Hotel All'azzurro (Horstmann Filippo)	tav 10.3: A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico (Struttura alberghiera esistente)	<p>Chiede:</p> <p>1 - attualmente è indispensabile il rifacimento completo di tutta la copertura dell'edificio posto a sud (ex taverna) sia per un adeguamento strutturale sia per la coibentazione termica. Si chiede che, a fronte di un intervento importante di ristrutturazione, venga consentita la possibilità del recupero funzionale del sottotetto del corpo di fabbrica posto a sud (ex taverna), con un sopralzo di circa 1,00 m (volume 200,00 mc circa) con mantenimento di tutte le caratteristiche architettoniche attuali.</p> <p>2 - realizzazione e miglioramento gestionale della struttura alberghiera esistente, mediante ampliamento di spazi quali sala da pranzo al servizio pubblico, per una volumetria di circa 300,00 mc, da realizzarsi tamponando parte del porticato. La ditta è disponibile a percorrere anche procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.</p>
19	Dipendenza Luscia - Hotel All'azzurro (Horstmann Filippo)	tav 10.3: A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico (Struttura alberghiera esistente)	<p>Chiede, in seguito ad infiltrazioni d'acqua, la possibilità di estendere la copertura dell'edificio anche sulla parte attualmente a cielo libero (terrazza a tasca nel tetto), senza modificare le linee di colmo e di gronda esistenti, mantenendo inalterati i caratteri architettonici dell'edificio. Dal punto di vista volumetrico l'opera interessa una porzione di circa 25 mq compreso i muri perimetrali, per una volumetria di 80 mc.</p> <p>La ditta è disponibile a percorrere anche procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.</p>
20	Hotel Villa Dirce (Horstmann Filippo)	tav 10.2: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL3)	<p>Chiede:</p> <p>1 - al piano primo (rispetto alla 45 bis), la possibilità di realizzare in adiacenza alle camere già esistenti, un modesto ampliamento sul lato sud per la realizzazione di alcune camere e/o ampliare quelle esistenti. Mantenendo inalterata l'altezza massima dell'edificio. La volumetria necessaria è di 450 mc. Tale volume è ad uso esclusivo delle camere già esistenti (precisazione 10/5/13,n 4583 prot.).</p> <p>2 - la chiusura, con serramenti scorrevoli, del portico esistente al piano terra, al fine di permettere l'utilizzo dello stesso nei periodi più freddi, come sala da pranzo /spazi comuni, attualmente molto ridotti, per una volumetria di circa 300 mc. La ditta è disponibile a percorrere anche procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.</p> <p>13/5/2013 prot. 4583 Precisazione: i 450 mc richiesti sono ad uso esclusivo delle camere già esistenti.</p>

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
21	Horstmann Filippo	tav 10.3: E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	Chiede che venga consentito l'insediamento secondo caratteristiche tipologiche e costruttive adeguate ad un corretto inserimento paesistico, di un nuovo complesso residenziale per la famiglia ad uso proprio prima casa o per alloggio dipendenti, per una volumetria complessiva di circa 2.000,00 mc. Il richiedente si dichiara disponibile a percorrere anche procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.
22	Holdt Dupond Kim, Bertera Marinella	tav 10.3: B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiedono che venga valutata la possibilità di inserire una nuova cubatura per ampliare le due unità esistenti.
23	Historiae srl (Dagnoli Dario)	tav 10.3: D3.2 - Attività ricettive non alberghiere (AP8)	Chiede la possibilità di esercitare, presso l'immobile, attività commerciale di media struttura o comunque con superficie di vendita massima di almeno 400 mq.
24	Dagnoli Annibale, Dagnoli Luigi	tav 10.4: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Ripropongono l'inserimento del lotto n.10 come area a "edilizia residenziale di completamento", come inizialmente avvenuto in fase di adozione del PGT, poi successivamente oggetto di cancellazione dal PDR a seguito del parere degli Enti sovracomunali a ciò preposti. Il richiedente sottolinea inoltre che la nuova costruzione risulterebbe appena intravedibile; che il terreno su cui sorgerebbe il nuovo fabbricato insiste totalmente su un'area ricadente nella classe geologica 2, nessuna porzione della nuova costruzione (100 mq) ricadrebbe in classe 3f e neppure in classe 4; l'accesso al lotto avverrebbe da un passaggio esistente da decenni; l'area della futura edificazione è catastalmente classificata come oliveto.  27/06/2013 prot. 6021 Integrazione nella quale si forniscono ulteriori specificazioni sul diritto di passaggio.
25	Lana Edda	tav 10.3: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti	Chiede la possibilità della variazione urbanistica del terreno di proprietà, da zona E1 a zona residenziale B3 o B4, per poter recuperare ed ampliare il fabbricato esistente regolarmente autorizzato con concessione in sanatoria (prot. 1420/86). Inoltre il terreno confina con un'area già ampiamente urbanizzata quindi non vi sono problemi alla trasformazione anche sotto il profilo delle urbanizzazioni.
26	Usardi Mario	tav 10.3: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti; B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede che venga valutata la possibilità di inserire una cubatura per realizzare un fabbricato per uso artigianale nell'interrato e al piano terra una civile abitazione.
27	Ilma snc - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL21)	Chiede un incremento volumetrico per l'Hotel Ilma per complessivi 500,00 mc che permetterebbero di soddisfare le esigenze di miglioramento funzionale e qualitativo del complesso turistico ricettivo, quali: - ampliare la sala ristorante ricollocando i serramenti a lago di circa 2,00 m senza modificare la copertura; - realizzare alcuni spazi da destinare a deposito, servizi alla clientela e salette di servizio da realizzare all'interno del perimetro dell'attuale superficie costruita.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
28	Girardi Guido - FUORI TERMINE	tav 10.3: B3 - edilizia residenziale rada	Chiede di poter avere un incremento di volume pari a 150,00 mc per rendere abitabili alcuni spazi residui interrati (compresi nel perimetro dell'attuale edificio) per meglio adeguare l'abitazione alle esigenze familiari.
29	Residence Miravalle (Caldogno snc) - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (RTA3)	Chiede di poter disporre di un incremento della volumetria della struttura ricettiva Residence Miravalle, pari a 300,00 mc. Il volume servirebbe per rendere abitabile parte dell'attuale piano seminterrato portandolo all'altezza minima di 2,70 m. I nuovi spazi disponibili verrebbero destinati all'ampliamento dei servizi offerti alla clientela e alla realizzazione di spazi riservati alla proprietà per meglio assecondare l'evolversi delle necessità familiari. Lo scopo sarebbe quello di modificare parte del livello inferiore (deposito esistente), senza alterare l'edificio esternamente, aumentare la superficie coperta o intervenendo sull'ambiente circostante.
30	Residence Miravalle (Caldogno snc) - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (RTA3)	Chiede di poter disporre di un incremento della volumetria della struttura ricettiva Residence Miravalle, pari a 100,00 mc. Il volume servirebbe per un piccolo ampliamento della sala bar, finalizzato a migliorare la fruizione degli spazi interni. Si tratterebbe di ricollocare i serramenti di parte del prospetto a monte, senza alterare coperture o altro elemento significativo. L'intervento permetterebbe di rendere più agevole la fruizione del bar soprattutto durante la stagione primaverile ed autunnale.
31	Risatti Attilio - FUORI TERMINE	tav 10.3: B3 - edilizia residenziale rada	Chiede che venga inserita la possibilità di ampliare il manufatto esistente per una volumetria complessiva pari a 800,00 mc (600,00 mc + 200,00mc esistenti) da adibire a due unità immobiliari per la propria famiglia.
32	Girardi Marco, Wilhelm Ilona - FUORI TERMINE	tav 10.2 - B3 - Edilizia residenziale rada	Chiedono la possibilità di ampliare il fabbricato esistente ad uso residenziale. La parte esistente non raggiunge i 200 mc, come imposto dalle Na, bensì è di soli 179,85 mc e pertanto non potrebbe essere ampliato dei 160 mc circa che servono per sistemare il piano sottotetto esistente. Di conseguenza, chiedono la possibilità di sistemare il piano sottotetto, che comporta un aumento volumetrico di circa 160,00 mc, al di sotto della soglia massima prevista dalle Na per la zona B3.
33	Tombola Luigi - FUORI TERMINE	tav 10.4: D1 - attività artigianali esistenti	Chiede che per l'unità immobiliare di proprietà, attualmente classificata in zona D1 "attività artigianali esistenti", lotto n.4, venga concessa una volumetria complessiva pari a 400,00 mc.
34	Ronchi snc (Fava Renzo) - FUORI TERMINE	tav 10.3 - B1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede che venga valutata la possibilità di un piccolo aumento volumetrico, pari a mc 270,00, finalizzato a migliorare la qualità della struttura commerciale esistente (Bar Turista).

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
35	Risatti Rodolfo - FUORI TERMINE	tav 10.4 - B3 - Edilizia residenziale rada	Con lo scopo di creare un'attività fonte di reddito per i propri figli, chiede 750 mc per la realizzazione di sei appartamenti da destinare a "Case e appartamenti per vacanze", quindi per una nuova attività turistico ricettiva.
36	Campeggio Garda (Horstmann Filippo)- FUORI TERMINE	tav 10.4 - D3.3 - Attività ricettive all'aria aperta: campeggi (CA1)	Chiede: 1 - la concessione di un'ulteriore volumetria edificabile di 400,00 mc per servizi all'attività, da realizzarsi sul tetto piano dell'edificio a monte del campeggio. 2- per l'edificio a valle, si richiede di poterlo realizzare separatamente dalle attività sportive, senza vincolo di destinazione pubblica della superficie piano ad uso copertura. Il richiedente dichiara la disponibilità anche a percorrere procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.
37	Girardi Roberto - FUORI TERMINE	tav 10.4 -E3 Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica; E9 aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente artigianale	Chiede che venga modificata la classificazione dell'area da E9 a "aree ed edifici, in ambito agricolo, ad uso prevalentemente turistico/ricettivo", con incremento volumetrico di circa 2000 mc.
38	Hotel Al rio Sé (Bertera Giacomo) - FUORI TERMINE	tav 10.2 - B1 - edilizia residenziale consolidata	In qualità di proprietario del terreno sito a monte dell'Hotel "Al rio Sé", all'interno del quale si trova già un edificio di circa 231 mc, chiede: 1 -cambio di destinazione d'uso del terreno, dall'attuale zona B1 a zona D3.1 (attività alberghiere), come la proprietà adiacente; 2- di poter usufruire di un incremento volumetrico pari a 600 mc tra esistente e nuova edificazione per poter realizzare spazi dotati di una capacità ricettiva limitata.
39	Albergo Villa Margherita (Massaro G., Risatti Irene) (F.T.)	tav 10.4: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL45)	In qualità di comproprietari della struttura ricettiva "Albergo Villa Margherita" (AL 45), chiedono la reintroduzione della possibilità di aumento volumetrico, concesso con il precedente PRG e ora non concesso nel PGT, nella misura di 500 mc.  PIU' INTEGRAZIONE DEL 04/05/2016 PROT. 4771 La proprietà intende richiedere l'annullamento della richiesta presentata in data 27/11/2013 n. 10371
40	Montagnoli Carlo, Cesare, Maria, Guella Nives e altri (F.T)	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL 26)	Chiedono che l'unità immobiliare indicata, classificata in zona D3.1 Attività ricettiva alberghiera e rientrante nel lotto "AL26" (Albergo Garda Bellevue e dipendenze), venga scorporata dall'attuale lotto in quanto di diversa proprietà rispetto agli immobili limitrofi e nuovamente classificata in residenziale.
41	Fantinati Cinzia e Fantinati Stefano - FUORI TERMINE	tav 10.3: B.1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede che venga valutata la possibilità di inserire il fabbricato in zona "B3 - edilizia residenziale rada", per poter chiudere la loggia esistente al piano terra, ed ampliare il primo piano mantenendo invariato il sedime del fabbricato.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
42	Segala Domenico - FUORI TERMINE	tav 10.4: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzato da colture legnose agrarie: oliveti; parte in zona B3 Edilizia residenziale rada	Chiede la modifica dell'attuale azzonamento e l'inserimento in un'area di trasformazione che consenta l'edificazione di un piccolo edificio residenziale unifamiliare di 350-400 mc, disposto su un solo piano, in grado di soddisfare le esigenze abitative primarie del nucleo familiare ed inserirsi in forma ambientalmente corretta nell'ambito circostante.
43	GAD Sas (Girardi Guido) - FUORI TERMINE	tav 10.4 : parte in zona B3: edilizia residenziale rada - parte in zona E8 aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale - parte in zona "E1 - agricola produttiva di interesse paesaggistico: oliveti.	Chiede la modifica della destinazione urbanistica da zona residenziale a turistico ricettiva.
44	Albergo Villa Grazia - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL 28)	Chiede che l'immobile possa ottenere un aumento di volumetria pari a 600 mc, al fine di migliorare il servizio alberghiero ed incrementare eventualmente la capacità ricettiva.
45	Villa Felice (H.R. Ehrenhardt Annette) - FUORI TERMINE	tav 10.4: B.1 - Edilizia residenziale consolidata	Chiede di inserire la particella 1586 in zona "D3.1 attività ricettive non alberghiere" con possibilità di ampliamento di 300 mq di slp, per realizzare 3 nuovi appartamenti turistici con relativi parcheggi e accesso veicolare/pedonale, demolendo il garage esistente. Il nuovo volume adibito a appartamenti turistico-ricettivi sarà realizzato nella parte superiore della proprietà, in posizione totalmente invisibile e integrato nel terreno circostante, secondo una disposizione che segue il dislivello naturale, minimizzando in ogni caso i movimenti del terreno. Verranno utilizzate tecniche di bioedilizia, di risparmio energetico e di ciclo dell'acqua tali da minimizzare l'impatto ambientale della nuova edificazione. Verranno realizzati appositi e adeguati posti auto con accesso veicolare e pedonale dalla pubblica via.
46	Girardi Sabrina - FUORI TERMINE	tav 10.4: B.3 - Edilizia residenziale rada	Intendendo realizzare una nuova unità immobiliare di tipo residenziale all'interno dell'edificio denominato "Corpo B" con l'utilizzo dell'ampliamento volumetrico assegnato (200 mc) e il contemporaneo recupero di parte del sottotetto esistente chiede: 1 - che nel PGT venga inserita la possibilità di intervenire sull'edificio "Corpo B"; 2 - un'altezza interna dell'edificio pari a 8,40 m, calcolata tra il livello di riferimento del terreno - quota 106,30m - e l'altezza media dell'intradosso della copertura lignea della zona di sottotetto recuperata (vedi richiesta per dimostrazione calcolo altezza 8,40m).
47	Picozzi Miria - FUORI TERMINE	tav 10.3: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico caratterizzate da colture legnose agrarie:oliveti, B1 - Edilizia residenziale consolidata (parte)	Chiede che l'immobile di proprietà venga classificato in ambito residenziale, come gli immobili limitrofi.
48	Pensione Rosemarie (Piantoni Anacleto) - FUORI TERMINE	tav 10.3 - 10.4 - D3.1 Attività ricettive alberghiere (AL 40)	Chiede che venga inserito un incremento volumetrico di 600 mc, al fine di adeguare le stanze esistenti agli attuali standard qualitativi e di poter incrementare leggermente l'attuale consistenza ricettiva.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
49	Hotel Capo Reamol (SOLE INVEST S.a.S.) - FUORI T.	tav 10.1 - D3.1 Attività ricettive alberghiere (AL 1) // Stidio geologico: fattibilità geologica	Chiede che venga recepita la modifica di una parte della zona a classe di fattibilità geologica "4a" in "3a", come da relazione del geologo dott. Antonio Conti (allegata alla richiesta), al fine di poter realizzare interventi di adeguamento funzionale alla struttura turistico-ricettiva Hotel Capo Reamol.
50	Girardi Giacomo, Girardi Cinzia, Girardi Gianpaolo e altri -F.T.	tav 10.3 - B4 Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato (comparto PA 2 - Lungolago Marconi)	Propongono (vedi testo richiesta): 1- identificazione della capacità edificatoria ripartita tra lotti liberi e lotti edificati; 2- il riparto volumetrico attuale prevede un indice di 1.10 mc/mq (volumetria complessiva 1.940 mc); 3- i lotti liberi (mapp. 1373,1788,1790,2322,107) hanno una superficie catastale di 1.353 mq; 4- i lotti edificati sono i mappali 1787 e 1791; 5- la ripartizione edificatoria allo stato attuale, con parametro 1.10 mc/mq prevede per i lotti liberi una volumetria complessiva di (1.10x1353) 1.488,30 mc, di conseguenza l'edificazione da assegnare ai restanti compartisti risulterebbe di (1940-1488,30) 451,70 mc; 6- il riparto analitico evidenziato trova ostacoli relativi alle signole adesioni e appare, alla luce delle attenzioni per il rispetto ambientale sovradimensionato; 7 - i richiedenti, proprietari di tutti i lotti liberi chiedono di essere svincolati dal comparto urbanistico "PA2 Lungolago Marconi" e di aver assegnato una volumetria complessiva ridotta a soli 1.000 mc ad uso turistico-commerciale - residenziale.
51	Hotel Panorama (Splendid srl) - FUORI TERMINE	tav 10.1 - E2 - Aree naturali e naturalizzate con vegetazione arbustiva, di rilevante interesse paesaggistico e naturalistico; E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	La società proprietaria della struttura alberghiera, ha la necessità di ampliare l'edificio, sia per migliorare le infrastrutture ed i servizi (parcheggi, depositi ecc), sia per aumentare la disponibilità di offerta per soggiorno, nonché la qualità del comfort degli ospiti. La società intende quindi ampliare l'area di pertinenza ed è promissaria acquirente di parte dell'area adiacente in lato nord (circa 4.500 mq), attualmente classificata in zona E3. Chiede la modifica della destinazione dell'area adiacente, da zona E3 in zona "D3 attività ricettive alberghiere", con possibilità edificatoria aggiuntiva all'esistente comparto alberghiero di 1.500 mc, oltre ai vani interrati di servizio e parcheggio.
52	Park Hotel Imperial srl (Risatti Franceschino)- FUORI TERM.	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL 31)	Chiede ulteriori mc 900,00 finalizzati al miglioramento funzionale delle camere e dei servizi alberghieri senza però aumentare la capacità ricettiva presso l'immobile di proprietà.
53	Redaelli Federico - FUORI TERMINE	tav 10.3: D4 attività ricreative esistenti	Chiede la modifica della destinazione urbanistica della porzione di proprietà ora classificata in zona D4 "attività ricreative esistenti", in zona D3.1 "Attività ricettive alberghiere".  INTEGRAZIONE 01/03/2016 n. prot. 2243 I campi da tennis (3.300 mq) sono oggi poco utilizzati sia dai residenti che dai turisti inoltre, dal punto di vista paesaggistico, sono ben visibili dai percorsi panoramici e degradano il paesaggio. Il cambio di destinazione dell'area costituirebbe un'opportunità di recupero del territorio se progettato come luogo ricettivo innovativo, tra parco ecologico e luogo di ristoro. Il progetto potrebbe porsi come occasione di rivalutazione paesaggistica e funzionale, accompagnata da un progetto sostenibile di accoglienza turistica: un eco resort basato sulla rivisitazione delle strutture delle limonaie e delle coltivazioni.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
54	Redaelli Federico - FUORI TERMINE	tav 10.2: 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.	Considerato che, la coltivazione dell'oliveto esistente non puo' prescindere da piccole infrastrutture e servizi che ne garantiscano la possibilità di cura e produttività, al fine di preservarlo come luogo di interesse naturalistico e paesaggistico, si chiede la modifica della destinazione urbanistica, da zona E1 a zona E8 " aree ed edifici, in ambito agricolo, a uso prevalentemente residenziale".
55	Federici Giovanni, Federici Diego - FUORI TERMINE	tav 10.4: B3 edilizia residenziale rada; E1 aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie:oliveti; E3 aree boschive di conservazione naturalistica paesaggistica;	Considerando che le aree di proprietà sono classificate parte in zona B3, parte in zona E1 e parte in zona E3; che è in istruttoria presso il Comune, la richiesta di attività ricettiva non alberghiera, relativa al piano terra dell'immobile di proprietà; che risulta necessario ampliare l'area in zona B3 al fine di reperire nuovi spazi per le strutture pertinenziali a servizio degli ospiti, chiede la possibilità di ampliare la zona B3 occupando parzialmente l'area classificata in zona E1, per una superficie pari a 1.000 mq da destinare a strutture pertinenziali a servizio degli ospiti.
56	Montagnoli Arturo - FUORI TERMINE	tav 10.3: A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico (17.1)	E' volontà della Società Holiday Centre srl, proprietaria di parte dell'edificio e del cortile antistante che si affaccia sulla via Comboni e sulla via Cortili, realizzare nella zona sottostante il cortile di proprietà esclusiva, un negozio con affaccio su via Comboni avente le medesime finiture dell'edificio e aperture per consentire la formazione di vetrine, mentre la zona adibita a magazzino e servizi vari, sarà realizzata sul retro. L'altezza del nuovo ambiente sarà pari a 3,00 m. La soluzione proposta non è invasiva, in quanto si tratta di un volume che non emerge rispetto al profilo attuale del terreno e a opera ultimata sarà completamente interrato, senza stravolgere l'architettura dell'edificio.
57	Montagnoli Arturo - FUORI TERMINE	tav 10.4: E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti; E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica	Proposta di intervento turistico - residenziale in località Prealzo con i seguenti parametri: - superficie proprietà: 10.063 mq; - volume di intervento: 3.990 mc; - superficie utile: 1.095 mq; - superficie coperta: 700 mq; - rapporto di copertura: 6,95 %
58	Albergo Villa Margherita (Risatti Silvano) - FUORI TERMINE	tav 10.4: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL45)	Chiede che venga valutata la possibilità di concedere alla struttura esistente un incremento volumetrico pari a 600 mc, come per le altre attività alberghiere.
59	Risatti Silvano - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (dipendenza AL 23 - Royal Village)	Chiede che per il fabbricato venga valutata la possibilità di concedere un aumento volumetrico rispetto a quello già esistente pari a 600 mc (600 mc esistenti + 600 mc richiesti), per poter realizzare una unità alberghiera indipendente che possa contare un minimo indispensabile di almeno venti camere di adeguate dimensioni (30 mq) e relativi servizi.
60	Hotel Ideal (Risatti Silvano) - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL30)	Chiede che venga valutata la possibilità di concedere un ulteriore aumento di volumetria rispetto a quella già esistente pari a 1000 mc (600 mc esistenti + 1000 mc richiesti), per un miglioramento delle camere mediante recupero dei balconi esistenti.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
61	Hotel Caravel, dip.AL22 (Fedrici Demetrio) - FUORI T.	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (Dipendenza AL 22 - Hotel Caravel)	Chiede che gli venga l'opportunità di realizzare quanto segue: a - variazione destinazione d'uso del piano seminterrato da cantina ad alloggi turistici (n.2) della sup di 228,53 mq, pari ad una volumetria di 685,59 mc che, decurtata del volume di sanatoria (1035/5.3.2003) pari a 173,33 mc, porta ad una richiesta di volumetria pari a 512,26 mc. B - incremento volumetrico al piano primo (quota strada comunale) che interessa le due porzioni laterali del fabbricato in oggetto in modo da adeguare dimensionalmente i locali soggiorno/pranzo ed ingresso, in conformità al profilo planimetrico compositivo dei due piani sottostanti. Il volume in ampliamento somma a complessivi 102,12 mc. La volumetria complessiva necessaria è pari a 650,00 mc.
62	Hotel Florida (Florida srl) - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL24)	Chiede che venga concesso di realizzare un incremento volumetrico pari a 600,00 mc da realizzarsi sul lato ovest dell'immobile alberghiero al fine di realizzare locali di servizio indispensabili per una corretta gestione alberghiera.
63	Hotel Caravel - Villa Eden (Caravel srl) - FUORI TERMINE	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL22)	Chiede che venga concessa la possibilità di realizzare nell'edificio di "Villa Eden": 1 - cambio di destinazione d'uso da cantinato a camere per i clienti al primo piano interrato (quota - 3,79 m), mediante modifica del profilo del terreno esistente (abbassamento), in modo da perimetrarne l'aereoilluminazione dall'esterno con la creazione di nuove porte e finestre e balconi. L'intervento proposto occupa una volumetria pari a 873,03 mc. Con ciò si intende realizzare n. 7 camere doppie con relativi servizi igienici. La volumetria complessiva necessaria che si richiede è pari a 900 mc. Si intende precisare che negli anni la capacità ricettiva complessiva dell'hotel, a seguito delle opere di riqualificazione dimensionale delle camere per adeguarle agli standard minimi funzionali di una struttura a 4 stelle, è stata diminuita da 230 posti letto a 212.
64	Casari Gabriella - FUORI TERMINE	tav 10.3: B3 edilizia residenziale rada; Ambito di trasformazione n.6	Chiede venga inserita nella variante generale al PGT la possibilità di utilizzare i 200 mc di incremento volumetrico previsti dall'attuale PGT, in deroga alle altezze previste dal medesimo strumento urbanistico, per ampliare il primo piano in allineamento con l'esistente.
65	Girardi Alberto e eredi Girardi Aldo- FUORI TERMINE	tav 10.3: E3 aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica; E4 - Ambiente roccioso e vegetazione rupestre di rilevante interesse naturalistico e paesaggistico; fasce e zone di rispetto	Nell'area sono attualmente a dimora alcune piante di viti di origine autoctona, intendendo mettere a dimora ulteriori piante di vigna per incrementare la produzione (piantate esclusivamente nella zona priva di vegetazione - ghiaione - e coltivate con sistema biologico-biodinamico al fine di garantire il consolidamento del terreno), chiede che venga autorizzata la trasformazione di una piccola zona di circa un ettaro, a ridosso della strada comunale, in zona agricola ad uso viticoltura.
66	Hotel San Giorgio (Bighi Rita) - OLTRE IL TERMINE PART.	tav 10.3: D3.1 - Attività ricettive alberghiere (AL 47)	Chiede che venga valutata la possibilità di ottenere un incremento volumetrico pari a 600 mc, come per le altre attività alberghiere.

<i>num.arrivo</i>	<i>Richiedente</i>	<i>Previsione del PGT vigente</i>	<i>Oggetto della richiesta</i>
67	Caravel srl - OLTRE IL TERMINE PARECIPAZIONE	tav 10.3: B4 Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato (lotto5)	Chiede che la proposta di insediamento edilizio sul mappale di proprietà di appartamenti turistici ricettivi, di cui al progetto presentato il 23/07/2007, approvato con provvedimento prot. 7421 del 2/10/2007, venga variata con una struttura "turistico ricettiva alberghiera" e che nel contempo le venga concessa una ulteriore volumetria, rispetto a quella stabilita dal PGT vigente (2616 mc), pari a 600 mc e ciò al fine di adeguare il progetto per la realizzazione di un albergo.
68	Beretta Cesarina - OLTRE IL TERMINE PARECIPAZIONE	tav 10.3: B2 - Edilizia residenziale per alloggi di tipo economico popolare	Considerata la volontà di adibire a dimora dei figli i locali componenti il piano interrato della propria abitazione, avente superficie coperta pari a 125 mq, chiede la possibilità di inserire il fabbricato e il lotto in zona B3 "edilizia residenziale rada" usufruendo in tal modo, dell'indice di volumetria aggiuntivo concesso all'interno di tale habitat. Per quanto riguarda la volumetria eccedente, chiede deroga della stessa ai fini residenziali.
69	Risatti Silvano - OLTRE IL TERMINE PARECIPAZIONE	tav 10.3: B3 - Edilizia residenziale rada	Chiede un ampliamento di 300 mc presso la propria abitazione per esigenze familiari.



**ALLEGATO I** – *Sintesi osservazioni cittadini e controdeduzioni*





# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

## *PRIMA VARIANTE*

---

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

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

---

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

---

## *OSSERVAZIONI*

## *CONTRODEDUZIONI*

---

data: marzo 2018

aggiornamenti:

---

ADOZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n. 29</i>	<i>del 17 ottobre 2017</i>
ESAME OSSERVAZIONI:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	<i>del</i>
APPROVAZIONE:	<i>Delibera consigliare</i>	<i>n.</i>	<i>del</i>

---

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

---

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

## indice per localizzazione

---

<b>n. local.</b>	<b>n. arrivo</b>	<b>n. prot.</b>	<b>data</b>	<b>richiedente</b>
<b>0</b>	15	12028	18/12/2017	<i>ARPA Lombardia</i>
<b>0</b>	21	680	17/01/2018	<i>ATS Brescia</i>
<b>0</b>	19	12209	21/12/2017	<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>
<b>1</b>	6	11687	07/12/2017	<i>Soc. Sole Invest sas</i>
<b>2</b>	7	11688	07/12/2017	<i>Soc. Sole Invest sas</i>
<b>3</b>	3	11516	04/12/2017	<i>Bertera Giacomo</i>
<b>4</b>	16	12069	19/12/2017	<i>Montagnoli Arturo srl</i>
<b>5</b>	9	11766	11/12/2017	<i>Soc. Ronchi di Fava e Ardigò</i>
<b>6</b>	17	12070	19/12/2017	<i>Montagnoli Arturo srl</i>
<b>7</b>	12	11846	13/12/2017	<i>Girardi Gianpaolo</i>
<b>8</b>	10	11769	11/12/2017	<i>Vela Vincenzo</i>
<b>9</b>	20	12210	21/12/2017	<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>
<b>10</b>	13	11847	13/12/2017	<i>Fedrici Armando</i>
<b>11</b>	2	11505	04/12/2017	<i>Caravel s.r.l.</i>
<b>12</b>	14	11902	14/12/2017	<i>Limen srl</i>
<b>13</b>	4	11523	04/12/2017	<i>Soc. Turist Garda srl (Fessler Cinzia)</i>
<b>14</b>	5	11586	05/12/2017	<i>Girardi Sabrina</i>
<b>15</b>	11	11829	12/12/2017	<i>Risatti Silvia</i>
<b>16</b>	8	11698	07/12/2017	<i>Fedrici Giovanni, Fedrici Diego</i>
<b>17</b>	1	11330	28/11/2017	<i>Soc. Hotel Mercedes di Piantoni Ivan s.a.s</i>
<b>18</b>	18	12075	19/12/2017	<i>Girardi Diego</i>

## indice per arrivo

---

<b>n. arrivo</b>	<b>n. prot.</b>	<b>data</b>	<b>n. local.</b>	<b>richiedente</b>
1	11330	28/11/2017	<b>17</b>	<i>Soc. Hotel Mercedes di Piantoni Ivan s.a.s</i>
2	11505	04/12/2017	<b>11</b>	<i>Caravel s.r.l.</i>
3	11516	04/12/2017	<b>3</b>	<i>Bertera Giacomo</i>
4	11523	04/12/2017	<b>13</b>	<i>Soc. Turist Garda srl (Fessler Cinzia)</i>
5	11586	05/12/2017	<b>14</b>	<i>Girardi Sabrina</i>
6	11687	07/12/2017	<b>1</b>	<i>Soc. Sole Invest sas</i>
7	11688	07/12/2017	<b>2</b>	<i>Soc. Sole Invest sas</i>
8	11698	07/12/2017	<b>16</b>	<i>Fedrici Giovanni, Fedrici Diego</i>
9	11766	11/12/2017	<b>5</b>	<i>Soc. Ronchi di Fava e Ardigo</i>
10	11769	11/12/2017	<b>8</b>	<i>Vela Vincenzo</i>
11	11829	12/12/2017	<b>15</b>	<i>Risatti Silvia</i>
12	11846	13/12/2017	<b>7</b>	<i>Girardi Gianpaolo</i>
13	11847	13/12/2017	<b>10</b>	<i>Fedrici Armando</i>
14	11902	14/12/2017	<b>12</b>	<i>Limen srl</i>
15	12028	18/12/2017	<b>0</b>	<i>ARPA Lombardia</i>
16	12069	19/12/2017	<b>4</b>	<i>Montagnoli Arturo srl</i>
17	12070	19/12/2017	<b>6</b>	<i>Montagnoli Arturo srl</i>
18	12075	19/12/2017	<b>18</b>	<i>Girardi Diego</i>
19	12209	21/12/2017	<b>0</b>	<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>
20	12210	21/12/2017	<b>9</b>	<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>
21	680	17/01/2018	<b>0</b>	<i>ATS Brescia</i>

## indice per richiedente

---

<b>richiedente</b>	<b>n. local.</b>	<b>n. arrivo</b>	<b>n. prot.</b>	<b>data</b>
<i>ARPA Lombardia</i>	<b>0</b>	15	12028	18/12/2017
<i>ATS Brescia</i>	<b>0</b>	21	680	17/01/2018
<i>Bertera Giacomo</i>	<b>3</b>	3	11516	04/12/2017
<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>	<b>0</b>	19	12209	21/12/2017
<i>Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio</i>	<b>9</b>	20	12210	21/12/2017
<i>Caravel s.r.l.</i>	<b>11</b>	2	11505	04/12/2017
<i>Fedrici Armando</i>	<b>10</b>	13	11847	13/12/2017
<i>Fedrici Giovanni, Fedrici Diego</i>	<b>16</b>	8	11698	07/12/2017
<i>Girardi Diego</i>	<b>18</b>	18	12075	19/12/2017
<i>Girardi Gianpaolo</i>	<b>7</b>	12	11846	13/12/2017
<i>Girardi Sabrina</i>	<b>14</b>	5	11586	05/12/2017
<i>Limen srl</i>	<b>12</b>	14	11902	14/12/2017
<i>Montagnoli Arturo srl</i>	<b>4</b>	16	12069	19/12/2017
<i>Montagnoli Arturo srl</i>	<b>6</b>	17	12070	19/12/2017
<i>Risatti Silvia</i>	<b>15</b>	11	11829	12/12/2017
<i>Soc. Hotel Mercedes di Piantoni Ivan s.a.s</i>	<b>17</b>	1	11330	28/11/2017
<i>Soc. Ronchi di Fava e Ardigò</i>	<b>5</b>	9	11766	11/12/2017
<i>Soc. Sole Invest sas</i>	<b>1</b>	6	11687	07/12/2017
<i>Soc. Sole Invest sas</i>	<b>2</b>	7	11688	07/12/2017
<i>Soc. Turist Garda srl (Fessler Cinzia)</i>	<b>13</b>	4	11523	04/12/2017
<i>Vela Vincenzo</i>	<b>8</b>	10	11769	11/12/2017

**Richiedente:***Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio*prot. n. **12209**  
del **21/12/2017****0 19**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione

Foglio n.

Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**Piano delle Regole *art. 49 NTA - "E5 - Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali"*Tavola *NTA art.49*

Fattibilità geologica

Sensibilità paesaggistica

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Si chiede la modifica dell'art. 49 relativo alle zone "E5 - Aree di tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali", al fine di poter ammettere, oltre ai muri di sostegno con altezza massima di 1,00 m, la realizzazione di opere esclusivamente necessarie al miglioramento della stabilità del pendio e di protezione dall'erosione. Interventi che puntualmente dovranno essere validati anche dalle autorità preposte sovracomunali. La richiesta nasce dal fatto di dare la possibilità anche ai privati di intervenire nella stabilità delle sponde a difesa del proprio territorio.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

La norma vigente ha carattere generale ed è finalizzata alla tutela delle sponde dei corpi idrici superficiali dal punto di vista idraulico, idrogeologico, morfologico, naturalistico e paesaggistico. Problematiche relative ad interventi puntuali non possono evidentemente modificare l'indirizzo generale di tutela espresso dalla normativa vigente e dagli strumenti di pianificazione sovraordinati cui il PGT si deve attenere.

Il tema sollevato dall'osservante potrà essere puntualmente affrontato nell'ambito di un progetto che ottenga i prescritti pareri in materia idraulica e idrogeologica dall'ufficio regionale competente sul reticolo idrico maggiore e in materia paesaggistica dalla Soprintendenza.

Per le ragioni sopra illustrate non si ritiene l'osservazione accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
ARPA Lombardia

prot. n. **12028**  
del **18/12/2017**

**0** **15**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione

Foglio n.

Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**

Tavola

Fattibilità geologica

Sensibilità paesaggistica

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Preso atto che le considerazioni espresse sul Rapporto Ambientale, trasmesse con nota n. 56502 del 10/04/2017, sono state puntualmente controdedotte e parzialmente recepite, non rilevando ulteriori o rilevanti elementi di carattere ambientale da sottoporre a valutazione non si esprime alcuna osservazione.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

Si prende atto delle considerazioni svolte e della condivisione dei contenuti della variante.

**ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*ATS Brescia*

prot. n. **680** **0** **21**  
del **17/01/2018** n.localiz n.arrivo

Localizzazione

Foglio n.

Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**

Tavola

Fattibilità geologica

Sensibilità paesaggistica

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Sulla base della documentazione visionabile sul sito istituzionale del Comune e sul sito SIVAS della Regione Lombardia, da quanto emerso nell'ambito delle Conferenze dei Servizi e dalla lettura del Parere Motivato, non si sono rilevate incongruenze con la normativa igienico-sanitaria.

Si ritiene opportuno ribadire la necessità dell'attività di monitoraggio con redazione annuale di un report che dia conto dello stato di avanzamento delle azioni di Piano e di raccolta dei dati ambientali, con l'inserimento della verifica puntuale sullo stato manutentivo della rete acquedottistica, anche in relazione alle nuove previsioni insediative individuando, se necessarie, le opere di miglioramento ed integrazione da porre in essere anche al fine di ridurre le perdite di rete e garantire il prioritario apporto idropotabile alla popolazione.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

Si prende atto della sostanziale condivisione dei contenuti della variante.

Per quanto attiene all'attività di monitoraggio si osserva in premessa che il Comune dispone della certificazione Emas e pertanto viene condotto un approfondito monitoraggio ambientale, con andamento triennale, proprio al fine di conservare la validità di tale certificazione. In tale monitoraggio la fornitura idrica è attentamente considerata.

Per quanto attiene al monitoraggio specifico delle azioni di Piano, ricordato che la Variante ha previsto una riduzione di consumo di suolo mediante la cancellazione di un AdT, si sottolinea innanzitutto la sostanziale inefficacia del monitoraggio annuale attualmente prescritto, considerata l'azione temporale di svolgimento delle attività edilizie che sono normalmente svolte lungo un arco necessariamente pluriennale. Considerata l'economia prevalentemente turistica del territorio e l'importanza che la qualità della fornitura idrica ha sull'immagine turistica di Limone, l'Amministrazione comunale ha da tempo ritenuto necessario riacquisire il pieno controllo della gestione tecnica del servizio proprio al fine di garantire l'idonea quantità e qualità degli emungimenti e assicurare un controllo costante sulla rete e sulla qualità della fornitura. Lo specifico controllo sulla rete di approvvigionamento idrico ha attualmente una frequenza mensile con dati costanti di verifica della qualità delle acque.

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Soc. Sole Invest sas*

prot. n. **11687**  
del **07/12/2017**

**1** **6**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via IV Novembre (Hotel Capo Reamol)*  
Foglio n. Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 1)*

Tavola *10.1 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 4a, classe 3a, classe 3e*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede che venga recepita la modifica di una parte dell'area di proprietà con classe di fattibilità geologica "4a" in classe "3a", come da relazione del geologo dott. Antonio Conti, allegata alla presente, al fine di poter realizzare gli interventi di adeguamento funzionale alla struttura turistica alberghiera.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

La modificazione delle classi di fattibilità geologica contenute nello Studio geologico recepito nel PGT vigente possono avvenire mediante la modificazione dello Studio stesso, validata dalla Regione Lombardia e sottoposta al preventivo procedimento di VAS. Tale modificazione può avvenire comunque solo nel rispetto delle specifiche disposizioni dettate dalla Giunta regionale in materia.  
Per le considerazioni sopra esposte l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Soc. Sole Invest sas*

prot. n. **11688**  
del **07/12/2017**

**2** **7**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via IV Novembre (Hotel Capo Reamol)*  
Foglio n. Mappale n. *2513, 2514, 2515, 2516*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 1)*

Tavola *10.1 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 4a, classe 3a, classe 3e*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede che venga recepita la modifica di una parte dell'area di proprietà identificata con i mappali 2513, 2514, 2515, 2516 della superficie catastale pari a 982 mq, attualmente classificata dal vigente strumento urbanistico come "E3 area boschiva di conservazione naturalistica e paesaggistica", in zona "D3.1 Attività ricettiva alberghiera" uniformandola alla proprietà, al fine di utilizzare tale superficie come parcheggio esclusivo per gli ospiti.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

I mappali indicati ricadono in aree di rilevante criticità paesaggistica e geomorfologica e loro porzioni sono comprese in parte in classe di fattibilità 4 dello Studio geologico recepito nel PGT.  
La formazione di parcheggi in tale sito comporta evidentemente rilevanti modificazioni morfologiche incompatibili con le criticità geologiche e paesaggistiche del luogo.  
Per tali considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Bertera Giacomo*

prot. n. **11516**  
del **04/12/2017**

**3** **3**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Nova (Hotel Al rio Sè)*  
Foglio n. Mappale n. **395, 1244**

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 10)*

Tavola *10.2 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 3b (a nord di via Nova); classe 2b (a sud di via Nova)*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole attribuiscono al mappale 398 (a sud di via Nova) una nuova capacità edificatoria pari a 300 mc finalizzata al miglioramento dei servizi alberghieri, mentre per il mappale 1244 (a nord di via Nova) è previsto un ampliamento di 300 mc dell'edificio esistente di consistenza pari a 213,62 mc, per una volumetria complessiva pari a 531,62 mc.

Considerata la difficoltà di sviluppo di una struttura alberghiera su due terreni divisi da una via di pubblico passaggio, sia pedonale che automobilistico, per motivi di sicurezza, gestione, ecc, chiede di poter traslare il volume attualmente disponibile sul mappale 1244 al mappale 395 su cui insiste l'albergo. La volumetria sarebbe collocabile all'interno dell'ampio giardino antistante l'albergo seguendo ogni accorgimento al fine di preservare il contesto esistente e per minimizzare l'impatto ambientale dell'intervento.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

La Variante al PGT ha recepito una richiesta avanzata dalla proprietà valutandone la compatibilità nel preliminare procedimento di VAS. La modificazione proposta dall'osservante comporta una significativa traslazione di volume in un sito caratterizzato da criticità paesaggistiche, morfologiche e idrogeologiche, pertanto deve essere sottoposta a preventiva valutazione ambientale, che in questa fase del procedimento non è ormai più ripetibile.

Per le ragioni sopra esposte l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

Potrà essere valutato un progetto d'intervento con tali contenuti mediante procedimento di SUAP.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:***Montagnoli Arturo srl*prot. n. **12069**  
del **19/12/2017****4 16**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via IV Novembre (Hotel Castell)*

Foglio n.

Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*A - Tessuto urbano di interesse storico e architettonico: centro storico (AL 13)*

Tavola

*10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 3b*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede la possibilità di effettuare un intervento condiviso con gli organi preposti mirato alla riqualificazione dell'albergo, che comprenda la chiusura delle terrazze poste sul prospetto frontale, in modo da formare un fronte allineato che possa da un punto di vista ambientale richiamare la partizione lineare delle limonaie, consentendo alla struttura di recuperare alcuni spazi a servizio della propria clientela, con formazione di camere munite dei requisiti richiesti da una clientela sempre più alla ricerca di innovazioni, e spazi da destinare ad ambienti diversi come ad esempio zone relax munite di vista lago che non siano esposte agli agenti atmosferici. Da un punto di vista ambientale e urbanistico l'intervento avrebbe un impatto praticamente impercettibile.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

La richiesta, finalizzata alla modificazione dei prospetti di un significativo complesso alberghiero posto in un'area adiacente al centro storico e di grande percepibilità paesaggistica, comporta una modificazione del fabbricato non quantificabile dal punto di vista volumetrico e qualificabile dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio, né nell'osservazione sono contenute informazioni sufficienti a comprendere la quantità e la qualità delle modificazioni prospettate.

Per tali ragioni l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

Potrà essere valutato un progetto d'intervento con tali contenuti mediante procedimento di SUAP.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:***Soc. Ronchi di Fava e Ardigò*prot. n. **11766**  
del **11/12/2017****5** **9**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *Via IV Novembre*

Foglio n.

*17*

Mappale n.

*219,220***Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*B1 Edilizia residenziale consolidata*

Tavola

*10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 2*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Considerato che l'immobile di proprietà è un edificio commerciale all'insegna "Bar Turista"; che l'area risulta classificata in zona B1 edilizia residenziale consolidata; che per lo sviluppo dell'attività in termini di servizi e di area a disposizione della clientela è necessario un incremento volumetrico pari a 120,00 mc; che l'aumento della volumetria non comporta aumento della superficie coperta al suolo in quanto l'intervento prevede la chiusura del porticato al piano sotto-strada e ampliamento su copertura piana al piano terra; chiedono di poter inserire un lotto di intervento di 120,00 mc all'interno dell'art 31 delle NTA, con attuazione secondo le modalità previste dal medesimo articolo.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

Il sito è collocato in adiacenza al centro storico ed interessato dalla piena percepibilità del lago e del sottostante nucleo antico dall'adiacente SS45 bis, viabilità d'interesse paesaggistico regionale. Per tali considerazioni si ritiene accoglibile la chiusura del portico esistente sottostante il piano di scorrimento viabile, mentre non potrà essere assentita la realizzazione di alcun manufatto sul piano di copertura di tale portico, poiché ostacolerebbe la percezione del lago a chi transita lungo la SS 45bis. L'osservazione è ritenuta accoglibile in parte, pertanto dovrà essere modificato l'art 31 delle NA e la tavola 10.3 "regime dei suoli" del Piano delle Regole, inserendo una disposizione specifica che consenta l'incremento volumetrico puntuale richiesto.

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Richiedente:***Montagnoli Arturo srl*prot. n. **12070**  
del **19/12/2017****6** **17**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Milanesea (Residence Ambra)*

Foglio n.

Mappale n.

**Previsione del P.G.T. adottato**Piano delle Regole *D3.2 - Attività ricettive non alberghiere (AP 3)*Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*Fattibilità geologica *classe 2b*Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Considerato che nel corso degli anni la struttura è rimasta invariata, ma oggi si potrebbe rendere necessario modificare alcuni appartamenti, cambiando l'attuale struttura con tipologia di monocale in bilocale; che l'immobile, al secondo piano, presenta una terrazza sovrastante gli appartamenti, che potrebbe essere in parte utilizzata per la creazione di una volumetria ridotta, che unita all'esistente potrebbe consentire la modifica degli attuali appartamenti, ad esempio congiungendo i monocali creando dei bilocali; l'osservante chiede di poter effettuare un minimo ampliamento volumetrico, come sopra esposto, modificando in maniera ridotta l'ultimo piano del complesso turistico, sfruttando parte della superficie adibita a terrazza scoperta. Tali interventi consentirebbero di creare delle unità con caratteristiche di bilocali che possano essere locati ai soli fini turistici ricettivi consentendo alla struttura la possibilità di avere degli alloggi con caratteristiche idonee ad ospitare famiglie numerose e piccoli gruppi di amici. Da un punto di vista ambientale e urbanistico, l'intervento avrebbe un impatto praticamente impercettibile, risultando la continuazione a chiusura dell'esistente edificio.

INTEGRAZIONE DEL 21/12/2017 prot. 12201

Chiede che venga concesso un aumento volumetrico di 600,00 mc

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

L'osservazione prevede modificazioni sostanziali alla struttura ricettiva esistente, con un incremento volumetrico di 600,00 mc. Il sito è collocato nel contesto urbano edificato.

Vista l'entità della volumetria richiesta e il conseguente impatto sul tessuto urbano esistente, peraltro carente di parcheggi, considerato che il procedimento di VAS è già stato concluso e non è attualmente temporalmente ripetibile, in assenza di preventiva valutazione ambientale si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Potrà essere valutato un progetto d'intervento con tali contenuti mediante procedimento di SUAP.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Girardi Gianpaolo*

prot. n. **11846**  
del **13/12/2017**

**7 12**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Capitelli*  
Foglio n. *17* Mappale n. *1005, 1030*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *B4 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbanizzato (PA4)*

Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 2*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Considerato che l'iter burocratico per l'approvazione del PA4 ha già svolto gran parte del suo iter; che è già stato ottenuto il parere della Soprintendenza di Brescia; che è già stato acquisito il parere vincolante di compatibilità paesaggistica; che l'osservante ha chiesto nella progettazione presentata una destinazione finale di utilizzo mista:

- a) parte in appartamenti turistici ricettivi;
- b) parte in commerciale, per vendita di olio e prodotti agricoli di propria produzione, con trasformazione di olive (oleificio).

Verificato che la zona B4 non ammette né il turistico ricettivo, né tantomeno la possibilità di trasformazione di prodotti agricoli, chiede che i mappali in oggetto abbiano una destinazione urbanistica che consenta lo svolgimento delle attività menzionate, anche in ragione di due considerazioni generali: 1) l'attività turistico ricettiva è la forza trainante della nostra industria e l'osservante intende creare una piccola ditta da dare in gestione ai figli; 2) la trasformazione richiesta si svolge per circa 1,5 mesi all'anno in periodi che comunque non vanno a confliggere con l'attività di cui al punto 1) e che tale attività non è fonte di rumori disturbanti il vicinato né fonte di possibili inquinamenti.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

La richiesta dell'osservante comporta l'insediamento di attività produttive di tipo artigianale e di tipo ricettivo nell'ambito di un piano attuativo previsto con destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Il sito è collocato nel tessuto urbano consolidato in un contesto che potrebbe presentare criticità di natura ambientale rispetto alle attività che vi si intendono insediare.

Considerato che il procedimento di VAS è già stato concluso e non è attualmente temporalmente ripetibile, in assenza di preventiva valutazione ambientale si ritiene l'osservazione non accoglibile.

Potrà essere valutato un progetto di piano attuativo mediante il procedimento di PA in variante al PGT o SUAP.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Vela Vincenzo*

prot. n. **11769**  
del **11/12/2017**

**8** **10**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Caldogno*  
Foglio n. *17* Mappale n. *97 sub 10*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *B3 - Edilizia residenziale rada;*

Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 2*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Premesso che l'immobile oggetto di istanza è un'abitazione, con corte di pertinenza, distribuita su un piano terra e primo (facente parte di un edificio residenziale bifamiliare); che l'unità immobiliare è il risultato di recenti opere di ristrutturazione e di ampliamento (146 mc), autorizzate con PC n.7/2008 e ultimate nell'anno 2011; che dall'esame delle norme vigenti e dalla verifica del progetto realizzato si evince che l'attuale possibilità di ulteriore ampliamento è limitata a 54 mc; che la volumetria residua di 54 mc non soddisfa le esigenze della famiglia che desidererebbe mettere a disposizione dei figli una migliore e più autonoma sistemazione residenziale e avere la possibilità di avviare una piccola attività turistico-ricettiva/ commerciale/ artigianale, in conformità con quanto previsto dalle norme del PGT vigente e che per concretizzare quanto auspicato sarebbe sufficiente ottenere le autorizzazioni per chiudere (in tutto o in parte) l'attuale portico al piano terra, aumentando di fatto la possibilità di ampliamento fino a 300,00 mc, l'osservante chiede che gli venga assegnata una possibilità edificatoria pari a 300,00 mc, da realizzarsi in ampliamento all'edificio esistente.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

L'Amministrazione Comunale, considerate le numerose richieste pervenute in fase di predisposizione della Variante al PGT e viste le analoghe osservazioni giunte dopo la sua adozione; ricordata la complessità tecnica e la durata temporale della predisposizione di varianti al PGT; ha ritenuto che l'adeguamento degli edifici, ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione della presente Variante, mediante la chiusura di portici o logge comprese entro il perimetro delle strutture dei fabbricati e non comportanti pertanto incremento della loro superficie coperta o dell'altezza, possa essere sempre realizzato e a tale scopo ha presentato uno specifico emendamento allo scopo di introdurre nell'art 14 delle NA, una disposizione che consenta tale recupero funzionale e volumetrico.

Per le considerazioni sopra svolte si ritiene che l'osservante potrà avvalersi di tale nuova disposizione e pertanto l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:***Bettanini Alessandro, Bettanini Attilio*prot. n. **12210**  
del **21/12/2017****9 20**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Caldogno*

Foglio n.

*17*

Mappale n.

*524***Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*B3 - Edilizia residenziale rada*

Tavola

*10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 2a, classe 3f (parte)*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede la modifica della norma relativa alla zona B3, al fine di poter ampliare i fabbricati esistenti di ulteriori 150,00 mc, oltre il normalmente consentito incremento di 200,00 mc, in questo caso già utilizzato per la maggior parte.

L'incremento volumetrico non comporterebbe consumo di suolo, in quanto si tratta di un'area compresa all'interno del TUC. Nello specifico si proporrebbe l'eventuale inserimento di un volume, in linea tra i due corpi di fabbrica esistenti, senza aumento di superficie coperta, ovvero posto al di sopra di un corpo di collegamento autorizzato e in fase di completamento.

La motivazione è legata al fatto di poter eventualmente riavvicinare un altro nucleo familiare discendente dal richiedente più anziano. Per lo stesso soggetto, a lungo termine, poter disporre ai tre figli tre alloggi contigui per i rispettivi nuclei familiari.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

L'Amministrazione Comunale, considerate le numerose richieste pervenute in fase di predisposizione della Variante al PGT e viste le analoghe osservazioni giunte dopo la sua adozione; ricordata la complessità tecnica e la durata temporale della predisposizione di varianti al PGT; ha ritenuto che l'adeguamento degli edifici, ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione della presente Variante, mediante la chiusura di portici o logge comprese entro il perimetro delle strutture dei fabbricati e non comportanti pertanto incremento della loro superficie coperta o dell'altezza, possa essere sempre realizzato e a tale scopo ha presentato uno specifico emendamento allo scopo di introdurre nell'art 14 delle NA, una disposizione che consenta tale recupero funzionale e volumetrico.

Per le considerazioni sopra svolte si ritiene che l'osservante potrà eventualmente avvalersi di tale nuova disposizione e pertanto l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Fedrici Armando*

prot. n. **11847** **10** **13**  
del **13/12/2017** n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Caldogno*  
Foglio n. *17* Mappale n. *1924*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *B3 - Edilizia residenziale rada (lotto 4)*

Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 2a; classe 3f (parte)*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Premesso che sul lotto in oggetto è presente un fabbricato ad uso residenziale con una volumetria già edificata pari a 650,00 mc. Conformemente a quanto già previsto per i quattro lotti inseriti nella variante (all'interno delle zona B3), chiede di dotare il lotto di una edificabilità aggiuntiva oltre a quella già prevista dall'art.33 NTA (200,00 mc), al fine di garantire una più organica funzionalità per i futuri ampliamenti che si rendessero necessari per le esigenze familiari del proprietario, portando così la capacità edificatoria del lotto dagli attuali 850,00 mc a complessivi 1.050,00 mc.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

L'Amministrazione Comunale, considerate le numerose richieste pervenute in fase di predisposizione della Variante al PGT e viste le analoghe osservazioni giunte dopo la sua adozione; ricordata la complessità tecnica e la durata temporale della predisposizione di varianti al PGT; ha ritenuto che l'adeguamento degli edifici, ad uso esclusivamente residenziale, esistenti alla data di adozione della presente Variante, mediante la chiusura di portici o logge comprese entro il perimetro delle strutture dei fabbricati e non comportanti pertanto incremento della loro superficie coperta o dell'altezza, possa essere sempre realizzato e a tale scopo ha presentato uno specifico emendamento allo scopo di introdurre nell'art 14 delle NA, una disposizione che consenta tale recupero funzionale e volumetrico.

Per le considerazioni sopra svolte si ritiene che l'osservante potrà avvalersi di tale nuova disposizione e pertanto l'osservazione non è ritenuta accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Caravel s.r.l.*

prot. n. **11505** **11** **2**  
del **04/12/2017** n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Tamas*  
Foglio n. *18* Mappale n. *1416*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 22)*

Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 2*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Premesso che il lotto in oggetto, avente una volumetria edificatoria pari a 2616 mc, risulta essere completamente urbanizzato avendo fatto parte del "PL/C-1 Caldogno"; che la Caravel srl ha già versato il 29,75% dei costi totali per le urbanizzazioni previste dal citato PL oltre ad aver contribuito per il 40% al costo per la realizzazione della strada e dei parcheggi con accesso da via IV Novembre; che il cambio di destinazione urbanistico previsto, da residenziale ad attività ricettive alberghiere, comporta una verifica sulle necessarie dotazioni di urbanizzazioni primarie e secondarie (art.16); che l'art.39 contiene un riferimento all' "altezza preesistente" ma trattandosi di un lotto inedito sarebbe necessario che venisse indicata un'altezza massima per i nuovi fabbricati pari a 6,5 m, in sintonia con il precedente permesso di costruire presentato per la realizzazione dei "mini appartamenti per vacanza" a cui non si è dato seguito. Si chiede inoltre di eliminare il riferimento al contributo compensativo lettera d-ter del comma 4 dell'art.16 del DPR 380/2001 che fa riferimento "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso" (art.39), in quanto in una realtà turistica il valore venale di un lotto residenziale è di gran lunga superiore a quello di un lotto alberghiero peraltro connesso ad una attività già insediata. Tutto ciò premesso si chiede la modifica dell'art 39 - Lotto AL22 come segue: "lotto inedito via Tamas (già lotto 5 in zona B4), volume massimo edificabile: mc 2616,00. Altezza massima: 6,50 m. Trattandosi di area inedita di completamento del tessuto urbano consolidato, cui è stata variata la destinazione d'uso originariamente ammessa dal Piano di Lottizzazione previgente del PRG, allo scopo di assicurare alla nuova funzione adeguata dotazione di aree per l'urbanizzazione secondaria, dovranno essere cedute o monetizzate le aree eventualmente necessarie per l'integrazione delle opere di urbanizzazione secondaria, descritte dall'art.16.2 delle presenti norme. A tale scopo gli interventi previsti sono attuabili con titolo "abilitativo convenzionato"."

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

La Variante al PGT ha recepito un'istanza finalizzata a trasformare un lotto inedito, con destinazione residenziale, previsto da un piano attuativo previgente, in un lotto con destinazione ricettiva. L'area è evidentemente già stata urbanizzata, ma la nuova destinazione ricettiva comporta evidentemente una verifica della completezza delle opere di urbanizzazione a suo tempo realizzate per finalità residenziali, nel rispetto delle quantità e qualità prescritte dalle NA del PGT sopravvenuto. A tale scopo la Variante al PGT ha previsto di sottoporre l'intervento a titolo edilizio convenzionato. Il rilascio di tale titolo edilizio dovrà essere evidentemente preceduto da una puntuale e completa verifica delle urbanizzazioni esistenti allo scopo di individuare le eventuali differenze fra quanto al tempo realizzato e/o monetizzato e quanto attualmente previsto da realizzare dalle norme vigenti. Per quanto attiene al sopravvenuto obbligo di contributo compensativo straordinario previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001, l'ufficio tecnico, al momento del rilascio del titolo edilizio dovrà valutare se e quanto dovuto, considerata la natura della variante e la presenza di un eventuale beneficio economico conseguito in forza delle mutate disposizioni urbanistiche. Per quanto attiene alla indicazione dell'altezza massima dei nuovi fabbricati da realizzare, si ritiene l'osservazione accoglibile e con tale indicazione dovrà essere modificato il relativo puntuale articolo delle NA del Piano delle regole. Per le considerazioni sopra esposte si ritiene l'osservazione accoglibile in parte.

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Richiedente:***Limén srl*prot. n. **11902**  
del **14/12/2017****12** **14**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Lungolago Marconi (Hotel Garda Bellevue)*Foglio n. *17* Mappale n. *524,660,1200,1525,541,1530,1534,1532***Previsione del P.G.T. adottato**Piano delle Regole *D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 26)*Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*Fattibilità geologica *classe 2*Sensibilità paesaggistica *alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede che venga consentita la realizzazione ed il miglioramento gestionale della struttura alberghiera esistente mediante la possibilità di ampliamento della sala ristorante per 200,00 mc a servizio del proprio personale.

Si sottolinea la disponibilità a percorrere procedure specifiche e/o puntuali come da normativa per attività produttive.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

Considerata la finalità di miglioramento della funzionalità della struttura ricettiva e la ridotta entità della volumetria richiesta, si ritiene l'osservazione accoglibile; a tale scopo dovrà essere conseguentemente integrato l'art.36 lotto AL 26.

**ACCOLTA**

**Richiedente:**

Soc. Turist Garda srl (Fessler Cinzia)

prot. n. 11523  
del 04/12/2017**13** **4**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Fasse (Hotel Du Lac)*

Foglio n.

19

Mappale n.

579 sub 4, 579 sub 5

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 35)*

Tavola

*10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 2*

Sensibilità paesaggistica

*alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Le Norme del Piano ammettono per la struttura alberghiera un incremento volumetrico pari a 600,00 mc. L'edificio, localizzato in un'ampia area affacciata sul lago è composto da tre fabbricati ed ha una capienza di 96 camere e 10 suite, per 202 posti letto complessivi.

Constatando come la superficie delle camere sia ridotta (16,98 mq con servizi di 3,40 mq), al fine di poter ampliare una piccola parte delle camere per adeguarle agli standard attuali senza mutare la ricettività complessiva, chiede la possibilità di inserire nella variante un incremento volumetrico pari a 150,00 mc in aggiunta a quanto già previsto (600,00 mc).

L'intervento sarebbe collocabile all'interno dell'ampio giardino antistante l'albergo ed interesserebbe in ampliamento solo parte del corpo centrale, quello meno visibile e più defilato, seguendo ogni accorgimento al fine di preservare al meglio l'attuale contesto ambientale.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

Considerato che l'incremento volumetrico richiesto dall'osservante per la struttura ricettiva supera la quantità stabilita negli indirizzi generali del PGT per le normali necessità di adeguamento delle strutture ricettive e evidenziata la necessità di una puntuale verifica della compatibilità funzionale e paesaggistica di opere edilizie da considerarsi complessivamente rilevanti, non si ritiene l'osservazione accoglibile. Potrà essere valutato un progetto d'intervento con tali contenuti mediante procedimento di SUAP.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Girardi Sabrina*

prot. n. **11586**  
del **05/12/2017**

**14** **5**  
n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Tovo 2B*  
Foglio n. *17* Mappale n. *2316 - sub 5,6,7*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole *B.3 - Edilizia residenziale rada*

Tavola *10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica *classe 2*

Sensibilità paesaggistica *molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Intendendo realizzare una nuova unità immobiliare finalizzata al soddisfacimento delle future esigenze residenziali dei componenti del proprio nucleo familiare; ritenendo che ciò possa essere ottenuto mediante una nuova costruzione in aderenza all'edificio denominato "Corpo B", il tutto come da preliminare di progetto allegato alla richiesta di variante inoltrata nell'aprile 2015; preso atto che tale richiesta non risulta tra quelle accoglibili; chiede che la stessa venga riesaminata, valutando l'ipotesi di autorizzare un'altezza interna del nuovo fabbricato pari a 8,40 m, cosa che permetterebbe la realizzazione di quanto richiesto nel rispetto delle rimanenti Norme di Attuazione. Intendendo evidenziare l'esiguo impatto di quanto si andrebbe a realizzare nel tessuto delle costruzioni esistenti, si riporta quanto segue:

- la richiesta del nuovo valore dell'altezza interna si riferisce solo all'unità immobiliare di nuova costruzione, restando invariati i parametri edilizi dell'edificio esistente;
- i mc necessari alla realizzazione di parte della nuova unità immobiliare sono già disponibili e assegnati al mappale 2316 dal vigente PGT, non richiedendo nessun incremento volumetrico;
- l'altezza interna richiesta in variante rende possibile il recupero del sottotetto della costruzione esistente all'interno del quale sarebbe ricavata parte della nuova unità immobiliare, con conseguente ridotto impatto volumetrico della nuova realizzazione sul complesso dell'edificio esistente;
- la realizzazione della nuova unità immobiliare ha la stessa quota di pavimento delle due esistenti unità immobiliari dell'edificio (la maggior quota richiesta è dovuta dal fatto che il livello di riferimento del terreno a suo tempo era stato fissato con base all'unità immobiliare posta ad una quota più bassa rispetto alle altre);
- la quota massima di copertura della nuova realizzazione risulta inferiore alla quota massima della copertura dell'esistente edificio "Corpo B", al quale risulterebbe in aderenza e quindi senza ostacolare la veduta del lago dalle zone a monte.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

L'incremento puntuale dell'altezza richiesto dall'osservante contrasta con l'indirizzo generale assunto nel PGT per edifici con caratteristiche analoghe, finalizzato a conservare, ai fini della tutela paesaggistica di un territorio di pregio, la quota delle edificazioni entro la sommità degli oliveti, evitando pertanto il fuoriuscire di corpi edilizi dalla cortina arborea che caratterizza il paesaggio di Limone.  
Per tali considerazioni si ritiene l'osservazione non accoglibile.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:***Risatti Silvia*prot. n. **11829**  
del **12/12/2017****15** **11**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Tovo*

Foglio n.

*17*

Mappale n.

*2449***Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*B3 - Edilizia residenziale rada (lotto 4)*

Tavola

*10.3 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 2b*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiede la possibilità di usufruire di un incremento volumetrico pari a 350,00 mc per realizzare una nuova unità residenziale nel lotto di proprietà (mapp. 2449) da utilizzare per la figlia.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

Premesso che la Variante adottata al PGT ha già concesso un incremento volumetrico di 300,00 mc, l'osservazione viene ritenuta finalizzata prevalentemente ad ottenere di realizzare la nuova costruzione indipendente dall'edificato già esistente. L'osservazione è ritenuta accoglibile, compreso l'incremento di 50,00 mc, poiché la localizzazione e le caratteristiche del nuovo intervento edilizio dovranno comunque essere sottoposte a preventiva autorizzazione paesaggistica che ne verificherà la compatibilità.

Ciò considerato dovrà essere conseguentemente modificato l'art 33 lotto 4 delle NA, escludendo l'obbligo di edificazione dell'incremento volumetrico concesso esclusivamente mediante ampliamento del fabbricato esistente.

**ACCOLTA**

**Richiedente:***Fedrici Giovanni, Fedrici Diego*prot. n. **11698**  
del **07/12/2017****16** **8**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Campaldo*

Foglio n.

Mappale n.

**821,822,1637****Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*B3 - Edilizia residenziale rada; E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti; E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica*

Tavola

*10.4 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 3b*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Chiedono che venga recepita la modifica di una parte dell'area di proprietà identificata con il mappale n.824, con la possibilità di ampliare la zona "B3 - Edilizia residenziale rada" occupando parzialmente l'area di proprietà classificata in zona "E1 - Aree agricole produttive di interesse paesaggistico, caratterizzate da colture legnose agrarie: oliveti" per una superficie pari a 1.000,00 mq circa da destinare a strutture pertinenziali a servizio degli ospiti.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

Premesso che la richiesta è finalizzata esclusivamente a una migliore gestione delle aree pertinenziali al fabbricato esistente, si osserva che la modificazione richiesta comporta consumo di suolo agricolo e che la quantità prevista appare ingiustificata rispetto alle finalità indicate. Per tali ragioni si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile estendendo la superficie classificata in zona B3 per una quantità non superiore a mq 200,00 in continuità con l'esistente. Tale modesta quantità di consumo di suolo agricolo dovrà comunque essere detratta nel calcolo della riduzione del consumo di suolo operato con la Variante, che pertanto si riduce da mq 772,00 previsti a mq 572,00 effettivi.

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

**Richiedente:**

Soc. Hotel Mercedes di Piantoni Ivan s.a.s

prot. n. **11330**  
del **28/11/2017****17** **1**  
n.localiz n.arrivoLocalizzazione *via Nanzello*

Foglio n.

*19*

Mappale n.

*1098***Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*D3.1 - Attività ricettive alberghiere (scheda AL 44)*

Tavola

*10.4 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 2*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Per offrire alla clientela una più ampia scelta di tipologia delle camere, chiede l'annullamento del vincolo dei 60 posti letto relativo alla struttura "Casa Madre", riportato nella vecchia convenzione, firmata in data 05/02/2002, al fine di:

- poter modificare la tipologia di alcune camere, ovvero da singola a doppia, ove la metratura lo consenta;
- poter aggiungere l'eventuale terzo letto nelle camere doppie, laddove la metratura lo consenta;
- poter incrementare o ridurre il numero delle camere.

Il tutto non prevedendo alcun ampliamento volumetrico della struttura stessa.

**Note****Proposta al Consiglio Comunale**

L'articolo 39 della variante adottata, relativamente al lotto AL 44, prende atto dell'avvenuta conclusione del Piano attuativo e conseguentemente delle sue previsioni. Eventuali condizionamenti di tipo convenzionale, la cui durata sia prorogata oltre la durata massima del Piano attuativo stesso, non hanno rilevanza urbanistica e pertanto attengono alla normale trattativa fra le parti. Per le ragioni sopra illustrate non si ritiene l'osservazione accoglibile poiché il Piano attuativo, cui la stessa fa riferimento, risulta urbanisticamente concluso e tale conclusione è già recepita nelle disposizioni della variante adottata.

**NON ACCOLTA**

**Richiedente:**  
*Girardi Diego*

prot. n. **12075** **18** **18**  
del **19/12/2017** n.localiz n.arrivo

Localizzazione *via Preone*

Foglio n.

Mappale n.

*2096,2703,877,875,2632,2704*

**Previsione del P.G.T. adottato**

Piano delle Regole

*E3 - Aree boschive e di conservazione naturalistica e paesaggistica*

Tavola

*10.4 regime dei suoli, area trasformata - Variante*

Fattibilità geologica

*classe 3b*

Sensibilità paesaggistica

*molto alta*

Studio agronomico

**Oggetto dell'osservazione**

Premesso che lo scrivente è proprietario di un fabbricato di tre piani fuori terra e di una struttura ad uso deposito attrezzi; che l'immobile di proprietà è stato un'abitazione e non un casello per deposito attrezzi inerente la gestione di un fondo agricolo, come si evince dalla documentazione fotografica e dai calcoli volumetrici allegati all'osservazione. L'intenzione dell'osservante è quella di recuperare e al contempo usufruire personalmente di questa struttura come prima casa e a tale scopo chiede che l'immobile sia classificato all'interno delle zone "E8 - aree ed edifici in ambito agricolo ad uso prevalentemente residenziale". Sulla parte a monte del fabbricato verrebbe realizzato un nuovo manufatto che crescerà per i due terzi del suo sviluppo alle spalle della preesistenza muraria e per un solo terzo della sua dimensione sarà visibile, ma verrebbe realizzato con superfici trasparenti. La copertura dell'immobile esistente e alcune porzioni crollate verranno ripristinate alla quota attuale dell'imposta e saranno in struttura lignea, mentre la copertura della parte aggiunta sul retro dell'immobile sarà piana, a giardino pensile, al fine di evidenziare la differenza materica dell'intervento.

La volumetria esistente della costruzione è pari a 222,30 mc, la volumetria secondo richiesta proposta sarebbe pari a circa 349,00 mc, con una differenza in aumento di 126,70 mc (circa 130,00 mc) di nuova esecuzione in ampliamento. I due immobili sono inseriti in un'unica area di pertinenza (mapp. 2096).

L'accesso ed il parcheggio per le automobili rimarranno come ora esiste all'interno del mapp.2096 e più precisamente sul mapp 2203. Si precisa inoltre che sarà ripristinato un unico percorso pedonale, tracciato esistente, ed avrà inizio dal parcheggio come accesso pedonale, all'immobile in ampliamento futuro.

**Note**

**Proposta al Consiglio Comunale**

L'osservazione fa riferimento ad una richiesta in precedenza già esaminata favorevolmente dall'Amministrazione comunale e inserita nel progetto di variante sottoposto al procedimento di VAS. A seguito delle indicazioni impartite dagli Enti superiori in tale procedura, l'Autorità competente nel proprio Parere motivato ha prescritto la riconduzione della nuova previsione di classificazione del sito alla vigente classificazione in zona E3. Di conseguenza la variante adottata ha recepito le indicazioni desunte dal preliminare procedimento di VAS. Pur preso atto delle considerazioni svolte dall'osservante non si ritiene l'osservazione accoglibile considerato le indicazioni di naturale ambientale in precedenza espresse e sopra richiamate.

**NON ACCOLTA**