



Comune di  
Limone sul Garda  
Provincia di Brescia

## VIA TAMAS

AdT 4

INQUADRAMENTO  
(PGT APPROVATO 29/06/2012)

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

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

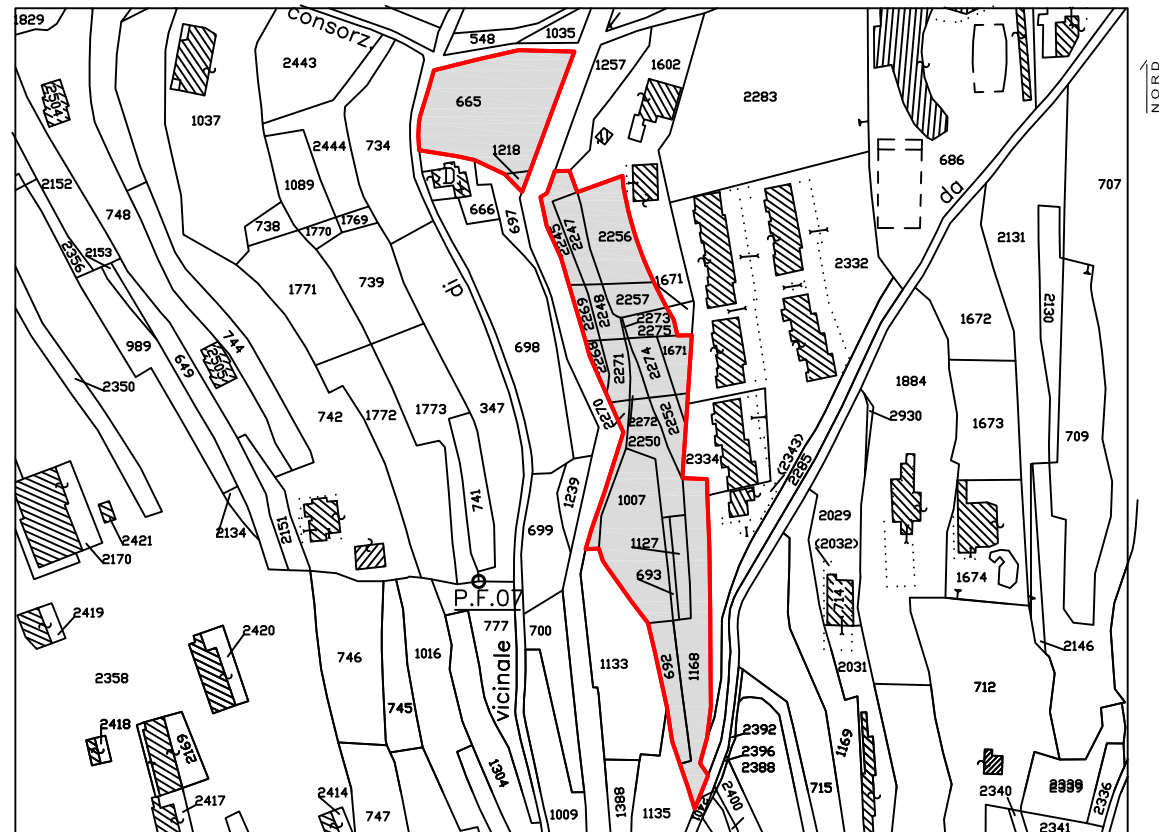
Superficie catastale: 6.568,00 mq

Superficie ambito: 7.042,00 mq

Classi di fattibilità geologica: classe 2

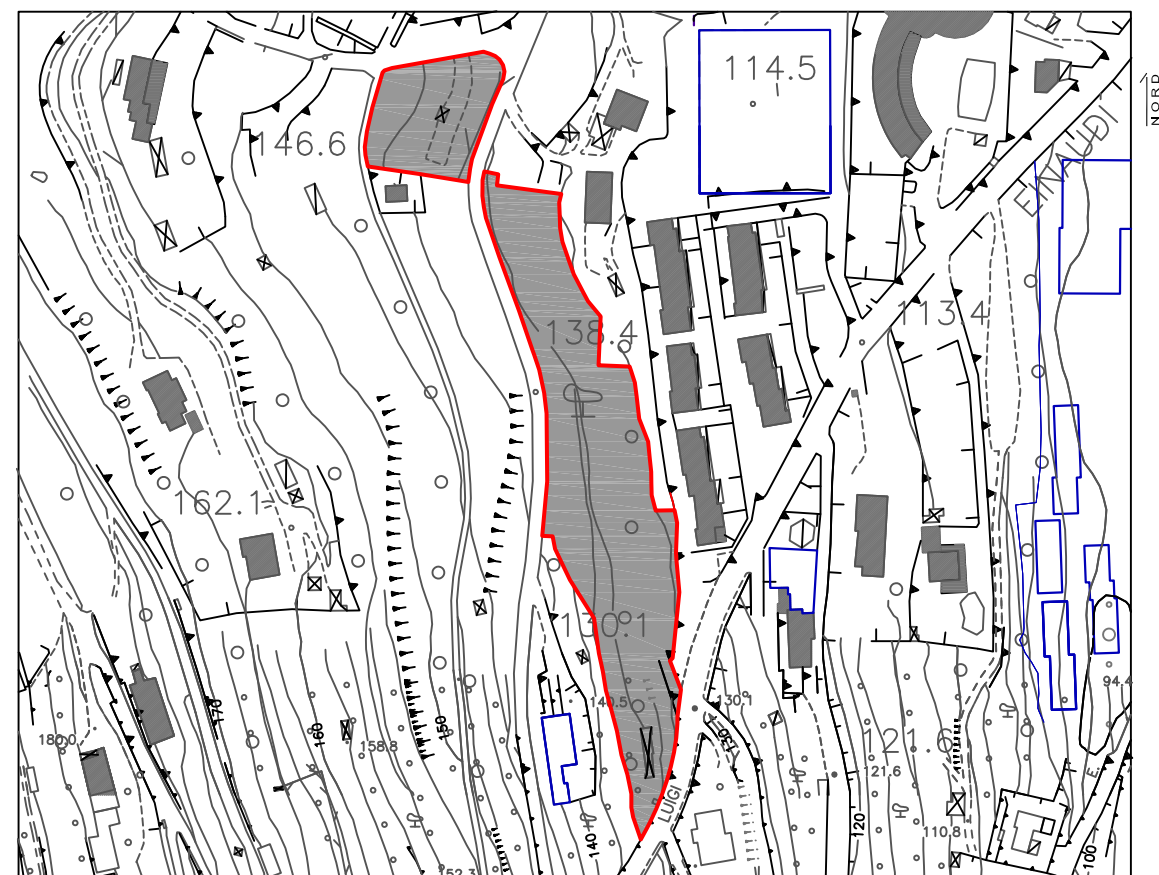
Classi di sensibilità paesaggistica: molto alta

Classi acustiche: classe 2



Estratto mappa catastale foglio n. 19

scala 1:2500



Estratto aerofotogrammetrico

scala 1:2500

### LEGENDA

 ambito di trasformazione

 aggiornamento cartografico provvisorio al luglio 2010



Immagine aerea 2007

scala 1:2500



Comune di  
Limone sul Garda  
Provincia di Brescia

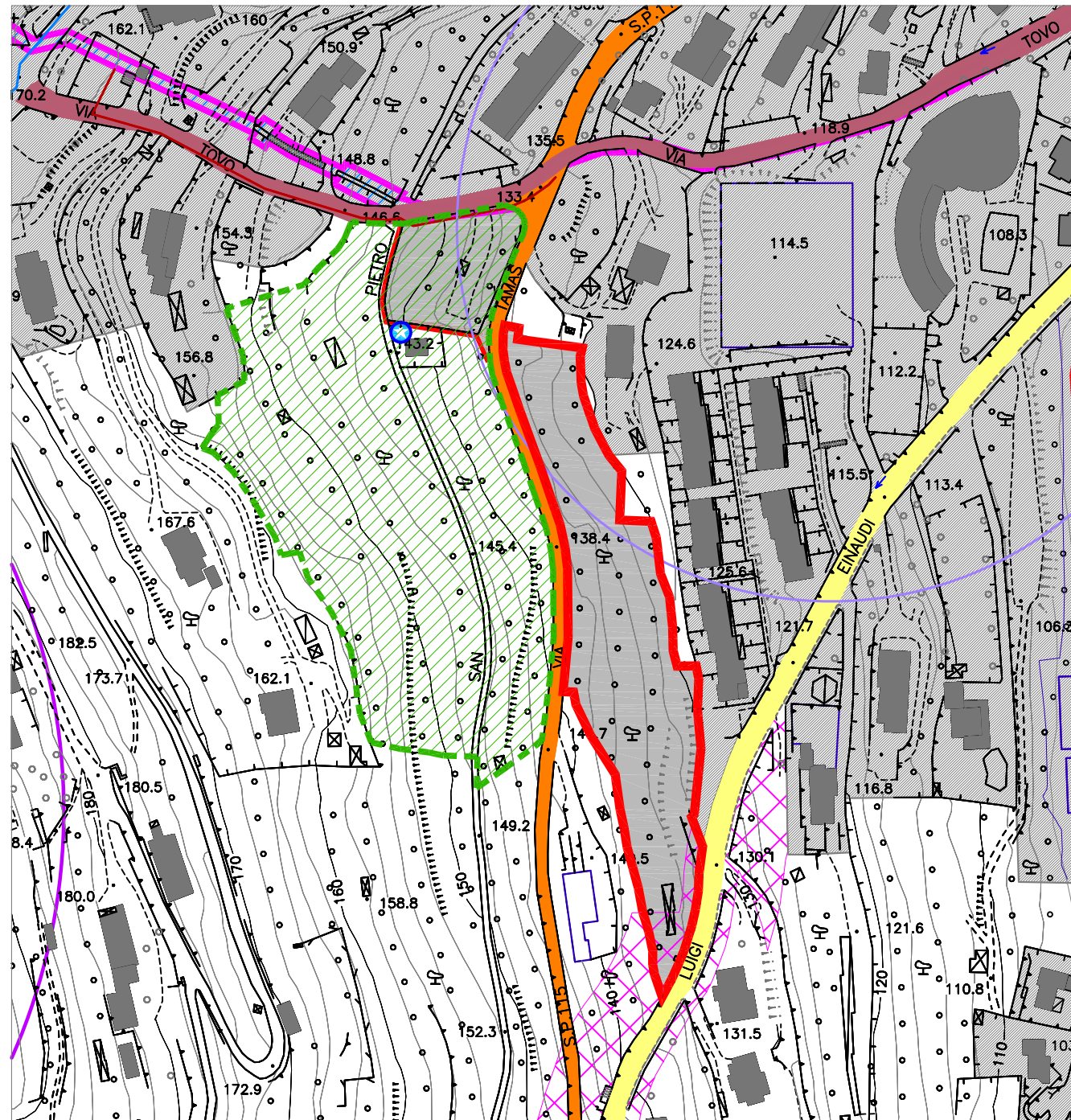
## VIA TAMAS

AdT 4

VINCOLI, SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

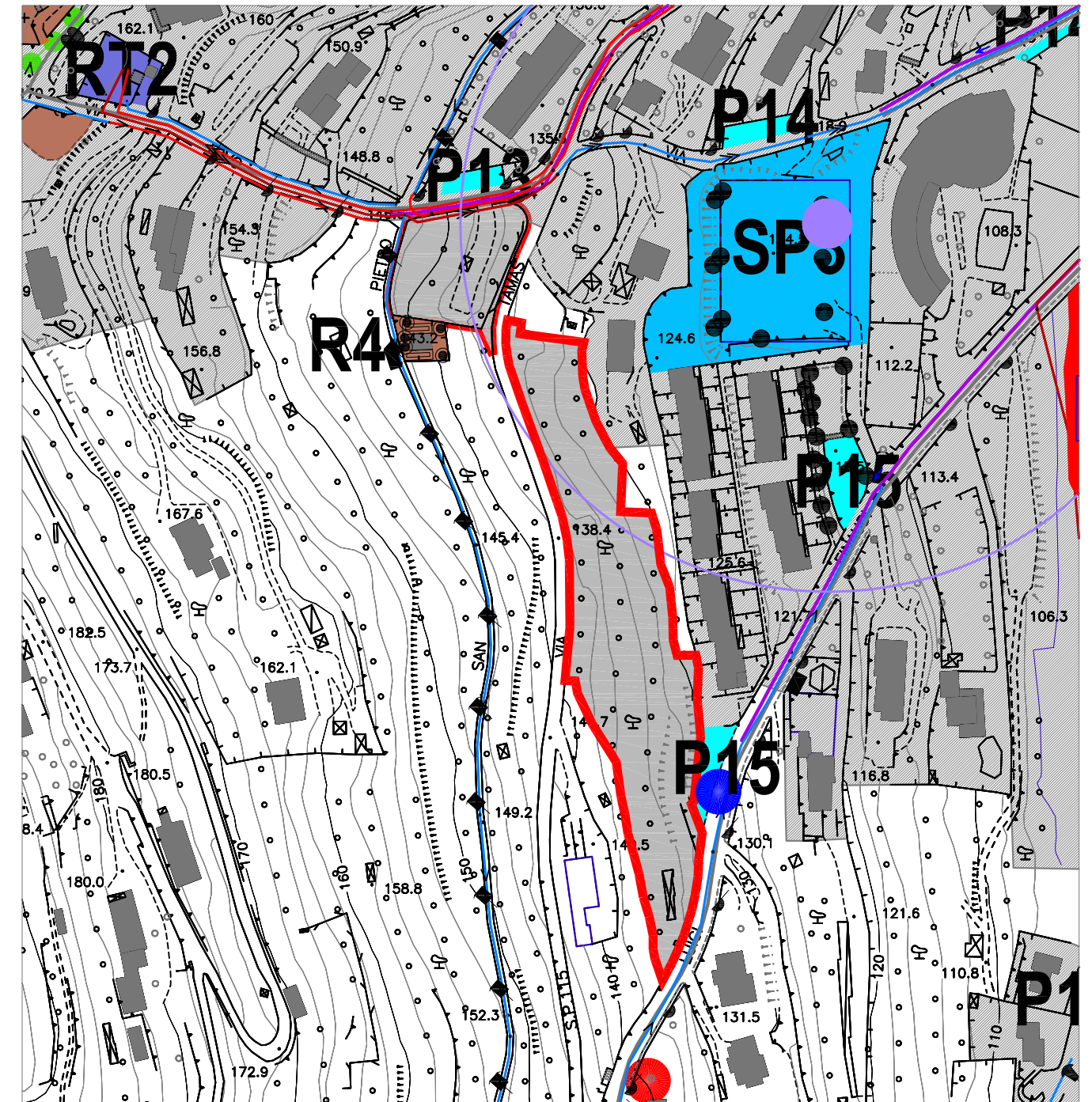
AGGIORNATA - VARIANTE GENERALE PGT (2018)

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



### VINCOLI AMMINISTRATIVI E PAESAGGISTICI

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



### SERVIZI PUBBLICI E RETI TECNOLOGICHE

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



Comune di  
Limone sul Garda  
Provincia di Brescia

## VIA TAMAS

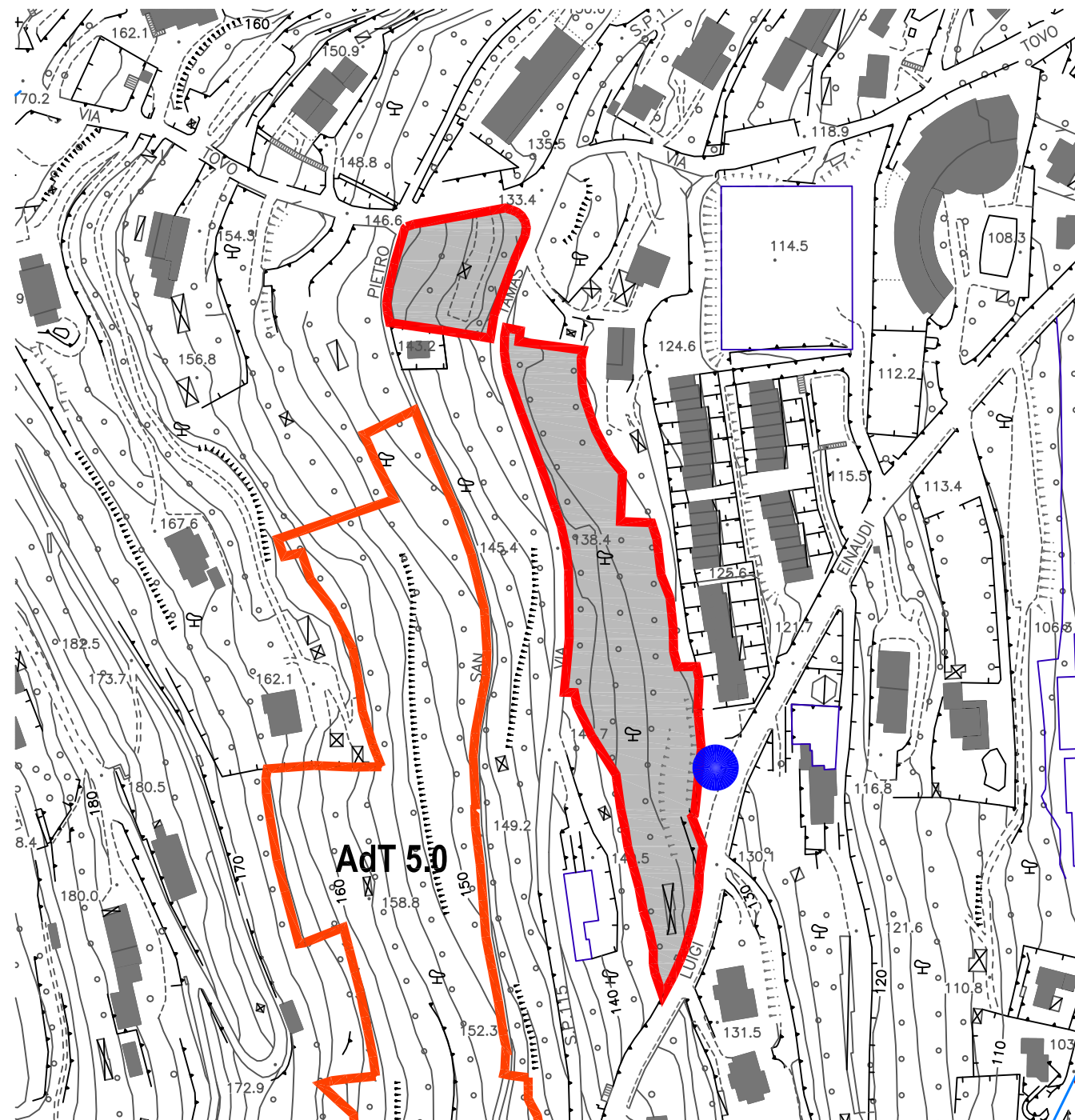
AdT 4

### PREVISIONI DI CONTESTO E INDIRIZZI PROGETTUALI

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARERI (anno 2012)

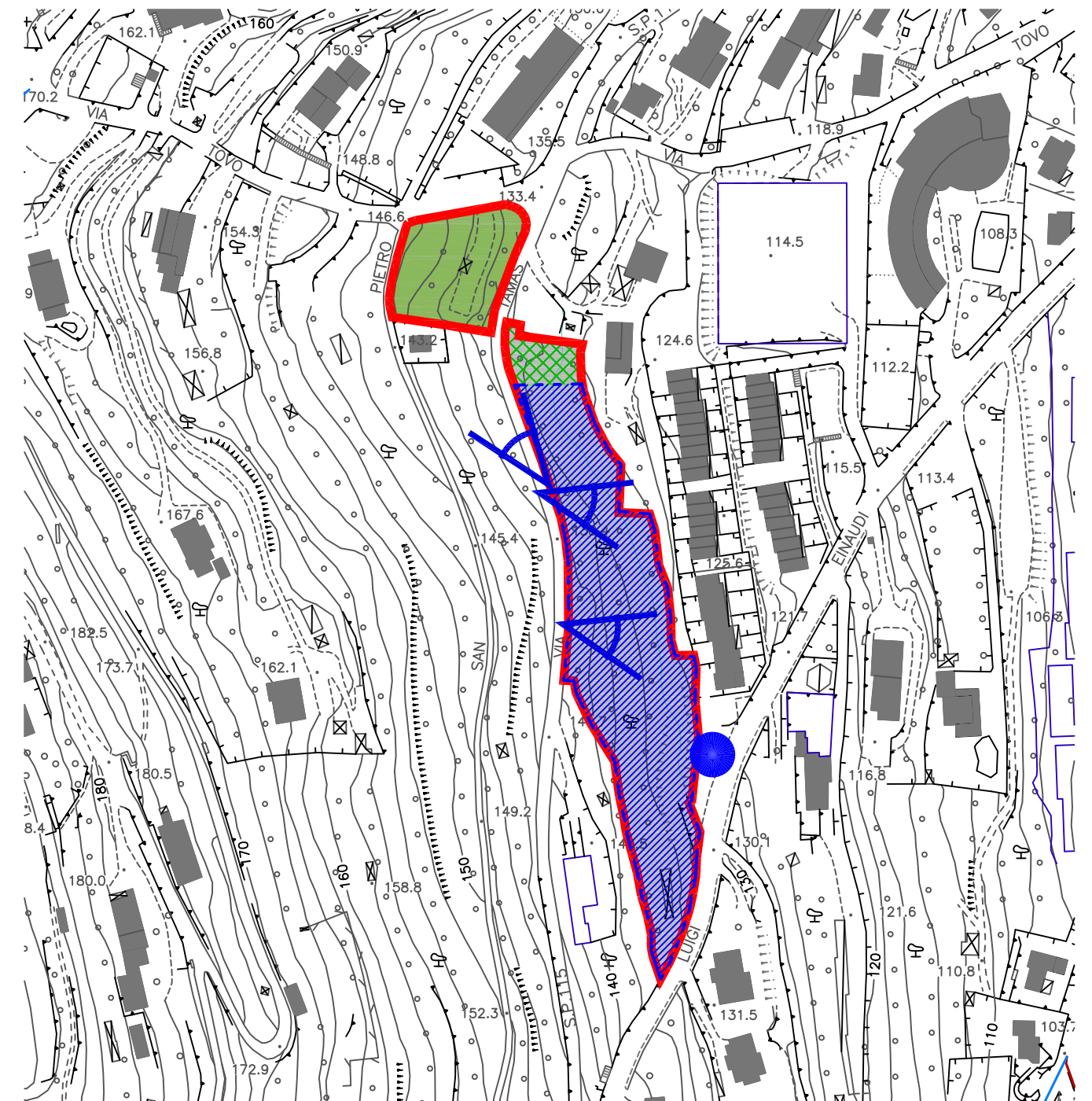
AGGIORNATO - VARIANTE GENERALE (2018)

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



#### PREVISIONI DI CONTESTO

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



#### INDIRIZZI PROGETTUALI

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

#### AMBITO – 4

in via Tamas

tav. n. 12.3 - Sintesi urbanizzazione – progetto

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

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

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

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

#### Obiettivi generali

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

#### Destinazione d'uso

*principale:* **residenza;**

*non ammessa:*

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

#### Modalità d'attuazione:

**piano attuativo** d'iniziativa privata.

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

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

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

lungo via Einaudi.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Edificabilità

**volume** massimo edificabile: m<sup>3</sup> 1.500,00.

Equivalente ad abitanti potenziali: n. 10.

#### Urbanizzazione:

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

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

quantità non inferiore a m<sup>2</sup>/abitante 32,00, comunque nel rispetto dell'art. 16 delle N.A..

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

*Servizi di urbanizzazione da realizzare:*

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

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

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

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

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

*Altre norme di attuazione:*

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

[Distanza dai confini](#) non inferiore a 1/2 dell'[altezza](#) e comunque a m 5,00.

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

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

*Norme esecutive*

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

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

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

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

#### *Norme di mitigazione paesaggistica*

Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le disposizioni seguenti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.