

Spett.le

COMUNE DI MARCHENO

Alla c.a. Responsabile Area Tecnica

Arch. Stefania Mattinzioli

Oggetto: Variante al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT - L. R. n. 12/2005 e s.m.i.): richiesta di interpretazione autentica.

Riscontro la Vostra richiesta di interpretazione autentica, inoltratami in data 25/07/2022 con protocollo numero 5982, con quanto di seguito illustrato.

Premesse.

A seguito dell'incarico affidatomi, ho redatto l'ultima variante generale al PGT del Comune di Marcheno, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 27/11/2019 e pubblicata sul BURL – Regione Lombardia, “Serie Avvisi e Concorsi” n. 12 del 18/03/2020.

L'incarico ha previsto in primo luogo la trasposizione della cartografia di piano previgente sulla base georeferenziata messa a disposizione da Regione Lombardia (c.d. Database topografico), convertendo i file dwg in disponibilità del comune in shapefile, secondo il più recente protocollo regionale. Su questi elaborati sono poi state apportate le varianti di piano concordate con l'Amministrazione Comunale e gli enti preposti che hanno partecipato all'iter di approvazione; quanto non oggetto di esplicita variante non è stato modificato rispetto a quanto previgente, fatte salve le eventuali rettifiche apportate rispetto allo stato reale dei luoghi o alle risultanze catastali eventualmente accertate e coerenziate rispetto al nuovo DBtopografico utilizzato.

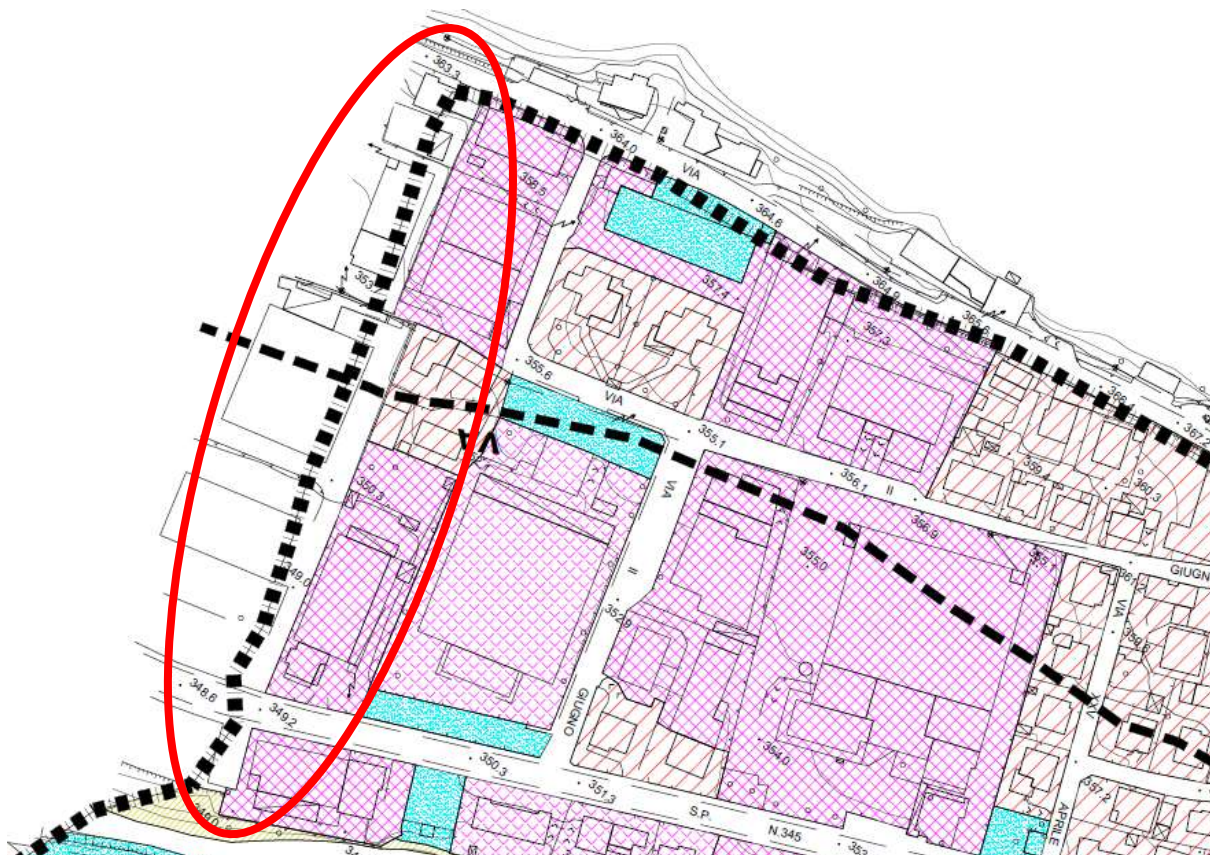
Richiesta del comune.

Il comune chiede ora un'interpretazione autentica degli atti del PGT vigente, approvato come sopra richiamato, avendo rilevato che una modesta porzione del territorio, posto al confine con il comune di Gardone Val Trompia, è privo di classificazione urbanistica. Gli elaborati cartografici del piano delle regole infatti, non rappresentano su tali aree alcuna campitura e pertanto non le classificano all'interno degli ambiti del piano delle regole. Ciò non consente di poter applicare la disciplina normativa del PGT e quindi autorizzare eventuali interventi edilizi.



Estratto tavola 12-PdR AMBITI MARCHENO ROVEDOLO del PGT vigente, con individuazione delle aree.

Si precisa al proposito che, tale situazione era già presente nelle cartografie del piano previgente e che pertanto è stato trasposto nella variante come in premessa ricordato.

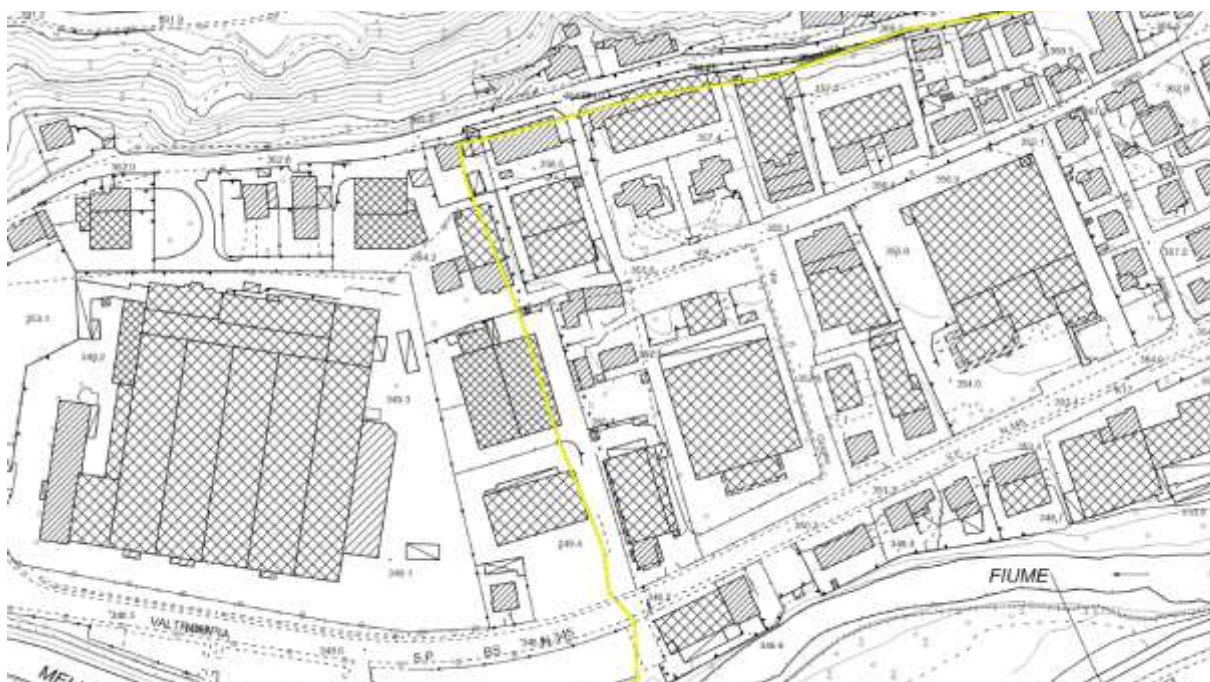


Estratto tavola C3/1 var 8 del PGT previgente, con individuazione delle aree.

Valutazione.

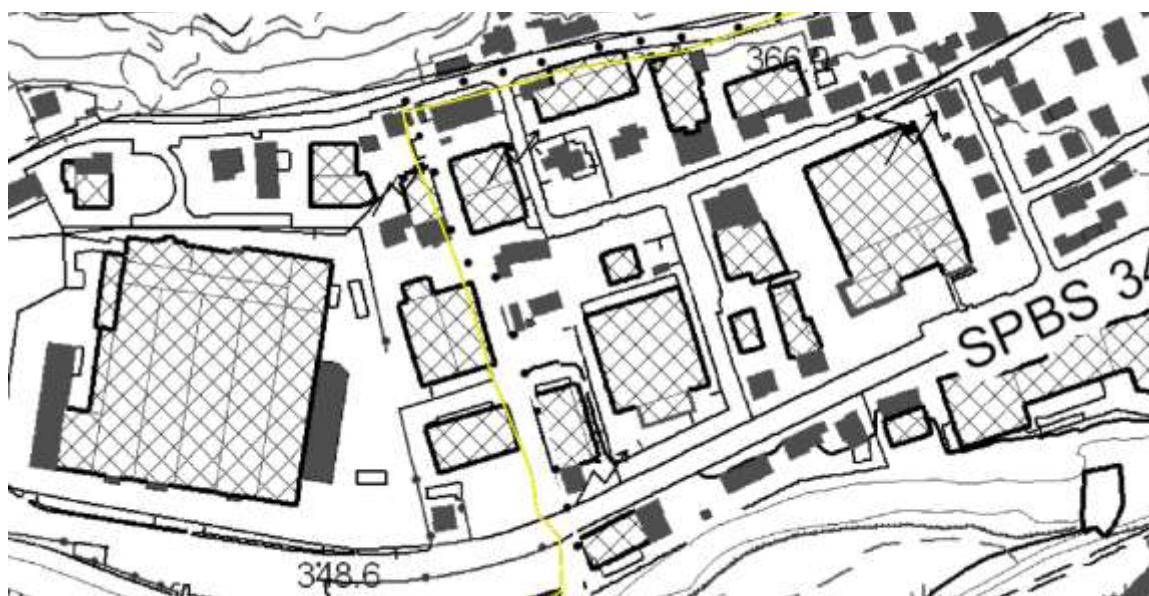
Innanzitutto, si conviene con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico circa l'evidente mancanza in quanto, le aree prive di campitura, non possono sicuramente configurare sedimi stradali, ovvero le uniche parte di territorio che il piano delle regole mantiene prive di retinatura e che quindi graficamente risultano "bianche".

Trattasi con evidenza di aree pertinenziali a lotti già edificati, principalmente collocati nel territorio comunale limitrofo, come ben rappresentato negli estratti cartografici in seguito riportati.



Estratti cartografici tratti dal geoportale della Provincia di Brescia (ortofoto e base geografica con riportato in giallo il confine comunale).

L'assenza di campitura è in buona parte spiegabile confrontando il perimetro del confine comunale contenuto nel database topografico (corrispondente anche a quello del precedente aerofotogrammetrico e rappresentato in giallo nell'estratto seguente), con il confine riportato nella carta tecnica regionale CTR (pallini neri). Il previgente PGT di Marcheno ha campito sostanzialmente le aree in base al confine comunale della CTR (come necessario per rispettare le linee guida regionali per il SIT). La recente variante, pur trasposta sul Database topografico, ha ripreso tali campiture. Si sottolinea che, entrambe le basi geografiche utilizzate dal comune (aerofotogrammetrico e DBtopografico), non collimano perfettamente con la CTR e nemmeno tra loro o con il rilievo preciso dello stato dei luoghi, e quindi determinano delle imprecisioni. Infatti, come si evince, la maggior superficie delle aree non campite nel piano del comune di Marcheno, sono poste tra i due confini comunali (DBase topografico e CTR) che, non corrispondendo tra loro, generando un'area interstiziale.



Estratto cartografico tratto dal geoportale della Provincia di Brescia (CTR con riportato in giallo il confine comunale).

A ciò si aggiungano le risultanze catastali che si basano su un ulteriore confine comunale.



Estratto cartografico tratto dal geoportale della Provincia di Brescia (mappa catastale).

Infatti, i mappali, a cui manca la campitura della destinazione urbanistica nella tavola del PGT di Marcheno, sono i seguenti:

- foglio 22 mappali n. 258, 259, 260, 261, 145, 51 parte, del comune censuario di Marcheno;
- foglio 16 mappali n. 62 parte, 283, 181 parte, 182, 358 parte, 375, 374 parte, del comune censuario di Gardone Valtrompia.

Tali risultanze corrispondono con quanto riportato nella cartografia del PGT vigente del comune di Gardone Valtrompia, dove le aree di competenza sono correttamente classificate tra gli ambiti del tessuto urbano consolidato del piano delle regole.



Estratto tavola 10d del PGT vigente, piano delle regole, del comune di Gardone Valtrompia.

E' possibile pertanto verificare che i PGT dei due comuni, pur a fronte del confine comunale rappresentato dal DBase topografico, hanno sostanzialmente campito le aree contenute nel confine comunale definito dalla CTR, combaciando grosso modo tra loro in un eventuale sovrapposizione. Nonostante questo, alcune porzioni di territorio comunale di Marcheno, restano ancora residuali e quindi non classificate in nessuno dei due piani.

Trattasi delle aree identificate al foglio 22 mappali n. 258, 259, 260, 261, 145, 51 parte, del comune censuario di Marcheno.

Considerazioni conclusive.

Rispetto a quanto sopra illustrato, è possibile determinare quanto segue:

1. per le aree identificate al foglio 16 mappali n. 62 parte, 283, 181 parte, 182, 358 parte, 375, 374 parte, del comune censuario di Gardone Valtrompia, si farà riferimento alle previsioni del PGT

vigente nel comune di Gardone Valtrompia, pur se ricomprese entro il confine comunale di Marcheno nella base cartografica utilizzata per la stesura del PGT (DBtopografico).



2. Per le aree identificate al foglio 22 mappali n. 258, 259, 260, 261, 145, 51 parte, del comune censuario di Marcheno, attualmente sprovviste di campitura all'interno delle cartografie di piano di Marcheno, si ritiene sussista un evidente errore che tuttavia può essere chiarito senza comportare variante al PGT, in quanto, con ogni evidenza, la destinazione urbanistica di queste aree è la medesima di quella dell'edificio principale di cui costituiscono pertinenza.

Le aree di cui al foglio 22 mappali n. 258, 259, 260, 261, essendo pertinenziali all'edificio residenziale sito in comune di Gardone Valtrompia, devono essere considerate in ambito R2: Aree a prevalente destinazione residenziale di completamento.



Le aree di cui al foglio 22 mappali 145, 51 parte, essendo pertinenziali agli edifici produttivi, rispettivamente siti in comune di Gardone Valtrompia e Marcheno, devono essere considerate in ambito P1: Aree a prevalente destinazione produttiva di completamento, in quanto questa

destinazione è la stessa riportata nelle aree circostanti sia in Marcheno sia in Gardone Valtrompia.



Interpretazione autentica.

Alla luce delle valutazioni sopra esposte e delle considerazioni formulate in conclusione, non si ritiene possano essere adottate altre ipotesi rispetto a quella illustrata. Pertanto, preso atto che trattasi di mero errore cartografico risolvibile senza comportare variante agli atti di piano, si ritiene possa trovare applicazione l'articolo 13 comma 14 bis della LR 12/2005 e s.m.i., il quale recita come segue:

"14-bis. I comuni, con deliberazione del consiglio comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi. Gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a)."

Per le motivazioni descritte in precedenza, si precisa al comune che:

1. le aree identificate al foglio 16 mappali n. 62 parte, 283, 181 parte, 182, 358 parte, 375, 374 parte, del comune censuario di Gardone Valtrompia, sono disciplinate dalle previsioni del PGT vigente nel comune di Gardone Valtrompia;
2. le aree identificate al foglio 22 mappali n. 258, 259, 260, 261, del comune censuario di Marcheno, devono essere considerate in ambito R2: Aree a prevalente destinazione residenziale di completamento;

3. le aree di cui al foglio 22 mappali 145, 51 parte, devono essere considerate in ambito P1: Aree a prevalente destinazione produttiva di completamento.

Ricordando che quanto previsto dal comma 14 bis è escluso dalla procedura di VAS, si suggerisce al comune di adeguare la cartografia in occasione della prima variante utile, coordinandosi anche con il comune confinante.

A disposizione per eventuali chiarimenti, colgo l'occasione per porgere cordiali saluti.

Brescia, 22/08/2022.

arch. Stefania Baronio
(file firmato digitalmente)