



Verbale di Deliberazione del **CONSIGLIO COMUNALE**

Oggetto

Modifica n. 22 non costituente variante al PRGC ex articolo 17 comma 12 della L.R. 56/1977 e smi - approvazione

L'anno **duemilaventisei** addì **ventinove** del mese di **luglio** alle ore **venti** e minuti **trenta** nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti, tempestivamente notificati, si è riunito, in sessione Straordinaria, seduta pubblica di Prima convocazione, il Consiglio Comunale.

All'appello nominale risultano:

Presenti

Sigg.	Presenti		Presenti
1 BERIO DANIELE - Sindaco-----	Sì		
2 BINO VIOLA -----	No	10 PIEMONTESE SARA -----	No
3 CAMERA LUCIA-----	Sì	11 QUARETTA MARCO -----	Sì
4 CORBETTA MATTIA -----	Sì	12 SCALIA MATTEO -----	No
5 DESANTI GIOVANNI-----	Sì	13 SPADAZZI NAZARENA -----	Sì
6 FRESCHINI JORIS-----	Sì	14 STRADA STEFANO -----	No
7 GALIZZI DARIO-----	Sì	15 VALENTE GIAMPAOLO -----	Sì
8 GEMELLI FRANCO -----	Sì	16 VARALLO ROSA RITA -----	Sì
9 MOSCATIELLO MIMMA -----	Sì	17 VISCARDI KATIA -----	Sì
(Presenti n.13)			

1 CERUTTI MAURIZIO - Assessore -----	Sì	
--------------------------------------	----	--

Partecipa alla seduta il Segretario Generale **dr. Agostino Carmeni**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

La Presidente del Consiglio Comunale **sig.ra Lucia Camera** riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Si dà atto che il Cons. Corbetta, alle ore 21.25, esce dall'aula portando il numero dei presenti da 13 a 12.

L'**Assessore all'Urbanistica Maurizio Cerutti** relaziona al Consiglio Comunale per l'assunzione dell'atto deliberativo indicato in oggetto.

Quindi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

- La Città di Omegna è dotata di Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) approvato con DGR n.6-2832 del 23/04/2001 e successivamente modificato con 33 Varianti, l'ultima delle quali approvata con DCC n.28 del 27/05/2026 e con 21 Modifiche l'ultima delle quali approvata con DCC n.49 del 30/07/2025;
- Nel 2025 l'Amministrazione Comunale ha avviato una consultazione pubblica, preceduta dalla diffusione di uno specifico avviso, al fine di acquisire suggerimenti e proposte per valutare l'eventuale necessità di apportare modifiche al vigente Piano Regolatore; altre indicazioni sono state avanzate dall'Ufficio Tecnico e dall'Amministrazione Comunale, che nell'ambito dell'ordinaria gestione dello strumento urbanistico hanno riscontrato alcune criticità cui porre rimedio;
- Dall'istruttoria condotta è emerso che alcune delle istanze pervenute sono accoglibili con ricorso alla procedura di "modifica non costituente Variante" al PRG, ex articolo 17, comma 12°, della Legge Regionale n.56/77 che consente di apportare, con semplice Delibera di Consiglio Comunale, modifiche al PRG, subordinatamente alla verifica della coerenza con i disposti della medesima legge e alla verifica di coerenza con la disciplina di beni e componenti del Piano Paesaggistico Regionale;
- le suddette modifiche sono riconducibili ai seguenti presupposti:

❖ MODIFICA 1 Correzioni di errori materiali riscontrati nella perimetrazione delle aree urbanistiche

Sugli elaborati cartografici di PRG sono stati riscontrati alcuni errori relativi alla delimitazione delle aree urbanistiche, non sempre rispondente all'effettivo stato di fatto e alle destinazioni d'uso insediate già da prima che il PRG venisse approvato. In particolare:

1a) Area artigianale in Via Regione Inselvi

La perimetrazione dell'area IPC (*Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale da confermare*) localizzata lungo Via Regione Inselvi e sede di un magazzino edile, dev'essere corretta facendola coincidere con l'ambito effettivamente occupato dall'attività artigianale, ovvero il mappale n.76 del Foglio 7;

1b) Via Tre Cascine

Il tessuto edilizio di Via Tre Cascine è caratterizzato dalla compresenza di edifici residenziali, inseriti nelle *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale AER*, e altri destinati ad attività economiche, riconosciuti insieme alle loro aree pertinenziali come *Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale da confermare IPC*. Sono state evidenziate alcune inesattezze nella definizione delle diverse aree urbanistiche, a cui è necessario porre rimedio, facendo coincidere la zonizzazione con le effettive destinazioni d'uso dei fabbricati e delle loro pertinenze;

1c) Area pertinenziale a un edificio storico

In corrispondenza dell'edificio situato a monte di Via Comoli, riconosciuto dal PRGC vigente come di *valore storico-architettonico-documentario in aree esterne al centro storico e ai nuclei di antica formazione*, è necessario rettificare il confine tra l'area urbanistica propria della villa storica (Aree verdi da assoggettare a tutela) e l'ambito destinato ad *Usi pubblici*, facendolo coincidere con l'effettiva estensione dell'area pertinenziale privata, ovvero con il mappale n.698 del Foglio 9;

1d) Via Belvedere

È necessario correggere la rappresentazione cartografica di Via Belvedere, traversa a fondo cieco di Via Repubblica, riportandone l'esatto tracciato;

1e) Via per Armeno

Dev'essere rettificata l'imprecisione nella delimitazione dell'area AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzata lungo Via per Armeno, facendola corrispondere con l'effettiva estensione dell'area pertinenziale all'edificio residenziale, coincidente con il mappale 200 del Foglio 29. Si coglie inoltre l'occasione per aggiornare la base cartografica del PRG, aggiungendo gli immobili esistenti;

1f) Via Tiro a segno

È stata segnalata un'imprecisione nella delimitazione di un ambito residenziale AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzato lungo Via Tiro a segno, che deve essere leggermente esteso fino a ricomprendere per intero i mappali nn.948 e 1058 del foglio 11, occupati da terrazzamenti adibiti a orto di pertinenza del limitrofo edificio.

1g) Via al Poggio

Anche in questo caso è necessario correggere la perimetrazione di un ambito AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzato lungo Via al Poggio, riconoscendo le effettive destinazioni d'uso in atto degli edifici e delle loro pertinenze.

1h) Tracciato di un piccolo corso d'acqua

Infine, è stato riscontrato un errore cartografico relativo al tracciato di un piccolo corso d'acqua, che dal versante orientale scende al lago attraversando Via Repubblica, la linea ferroviaria e la SP229. In particolare è necessario riportare la giusta posizione del corridoio di classe IIIa di pericolosità geomorfologica, coincidente con le fasce di rispetto del corso d'acqua.

❖ MODIFICA 2 Correzioni di errori materiali riscontrati nei nuclei di antica formazione

Sono state evidenziate alcune imperfezioni sugli elaborati cartografici di PRG, relativamente all'individuazione delle consistenze edilizie esistenti negli ambiti di antica formazione. In particolare:

2a) Edificio nel centro storico di Omegna

Nella Tavola P4 *“Sviluppi del Piano Regolatore Generale relativi ai nuclei di antica formazione”* redatta in scala 1:1.000, è stato segnalato un edificio interno al centro storico di Omegna, censito al catasto al Fg. 11 mappale 900, privo di assegnazione del tipo di intervento ammesso. È necessario quindi rimediare alla mancanza riscontrata, attribuendo al fabbricato lo stesso intervento concesso su altri immobili simili per stato di conservazione e caratteristiche tipologico-formali;

2b) Edificio nel centro storico di Cireggio

Sugli elaborati cartografici di PRG (sia nella Tavola P.3.3 *“Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi”* in scala 1:2.000, sia nella P4 *“Sviluppi del Piano Regolatore Generale relativi ai nuclei di antica formazione”* in scala 1:1.000), è stata riscontrata la mancanza di un edificio nel centro storico di Cireggio, interno al mappale 57 del Fg. 17, inserito nelle mappe catastali precedenti all'approvazione del PRG (richiesta protocollata al n.490/75 del 21/11/1975). È pertanto necessario porre rimedio all'errore, inserendo nella base catastale del PRG l'impronta dell'edificio esistente e assegnando ad esso il tipo di intervento idoneo; si coglie inoltre l'occasione per correggere l'impronta planimetrica del limitrofo fabbricato insistente sul mappale n.58 del Fg. 17;

2c) Edificio nel centro storico di Crusinallo

Sugli elaborati cartografici di PRG (sia nella Tavola P.3.1 *“Sviluppo del Piano Regolatore Generale relativo ai territori urbani e urbanizzandi”* in scala 1:2.000, sia nella P4 *“Sviluppi del Piano Regolatore Generale relativi ai nuclei di antica formazione”* in scala 1:1.000), nel centro storico di Crusinallo è stata riscontrata la mancanza di un immobile destinato ad autorimessa, interno al mappale 1930 del Fg. 2; si provvede a correggere l'errore segnalato, inserendo nella base catastale del PRG l'impronta del fabbricato esistente e assegnando ad esso il tipo di intervento idoneo alle sue caratteristiche;

❖ **MODIFICA 3 Chiarimenti normativi**

La gestione applicativa del PRGC ha evidenziato, nel tempo, alcuni nodi critici che, a seconda dei casi, richiedono l'introduzione di ulteriori precisazioni per completare efficacemente il senso della norma, o di chiarimenti per renderne più perspicua la lettura, o, più semplicemente, di lievi correzioni per eliminare refusi e incongruenze. In particolare:

3a) Fabbricati accessori

È necessario coordinare la definizione di *fabbricato accessorio* riportata al punto 7) dell'articolo 2 delle NTA con le prescrizioni di cui all'articolo 12, relative alla nuova costruzione di tali immobili.

In particolare, la dotazione dell'accesso indipendente dall'edificio principale prevista dall'articolo 2, non è più confermata nell'articolo 12, in cui la realizzazione di autorimesse e depositi attrezzi è ammessa all'interno del lotto sul quale insiste il fabbricato principale; l'autonoma accessibilità di tali fabbricati, soprattutto qualora venisse riferita al separato ingresso dalla strada pubblica, costituirebbe addirittura un elemento di palese contraddizione con il nesso di pertinenzialità urbanistica, come affermato dalla giurisprudenza. Occorre pertanto eliminare la prescrizione di cui al punto 7) dell'articolo 2 delle NTA relativa alla dotazione di "accesso indipendente".

3b) Vincolo di pertinenzialità tra l'unità immobiliare residenziale e quella produttiva

L'articolo 24 delle NTA, relativo alle *Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo industriale ed artigianale da confermare (IPC)*, con riferimento alla possibilità di realizzare la residenza dei titolari, custodi o personale addetto alle attività insediata nell'area, specifica che *"La realizzazione di alloggi [...] è subordinata alla presentazione, all'atto del rilascio del permesso di costruire, di un atto unilaterale di impegno registrato per la costituzione all'atto di richiesta del certificato di agibilità di un vincolo pertinenziale reso sotto forma di atto pubblico registrato e trascritto, tra l'unità immobiliare residenziale e l'unità immobiliare produttiva"*.

È necessario riportare la medesima precisazione anche nelle altre aree destinate ad attività economiche in cui il PRG ammette la destinazione residenziale, disciplinate nei seguenti articoli:

- *Art.25 - Aree con impianti esistenti ad uso artigianale e di terziario commerciale e di servizio (IAT)*
- *Art.27 - Aree con impianti di terziario direzionale e commerciale (AIT)*
- *Art.28 - Aree per insediamenti turistico-ricettivi (ATR)*
- *Art.29 - Aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo (ASP)*
- *Art.30 - Aree per usi agricoli (AA)*

3c) Aree libere interstiziali

È necessario esplicitare che le aree libere interstiziali sono aree agricole a tutti gli effetti, ferme restando le prescrizioni e limitazioni all'utilizzo e alla trasformazione già contemplate dall'articolo 31 delle NTA.

❖ **MODIFICA 4 Recepimento di normative aventi carattere di prevalenza**

È necessario introdurre alcune puntuali precisazioni nelle Norme di Attuazione del PRG vigente, prive di carattere innovativo rispetto ai contenuti prescrittivi dello strumento generale, ma indispensabili per renderlo sempre coerente rispetto all'evoluzione del quadro normativo sovraordinato e dei regolamenti comunali. In particolare:

4a) Fascia di rispetto cimiteriale

Con l'articolo 1 comma 911 della Legge n.199 del 30/12/2025 è stato integrato l'articolo 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), aggiungendo il seguente comma:

“All'interno della zona di rispetto [dai cimiteri], purché a distanza non inferiore a 50 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, quale esistente in fatto, il consiglio comunale può dare esecuzione, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie e previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale:

- a) alle previsioni urbanistiche vigenti negli strumenti urbanistici alla data del 18 agosto 2002;*
- b) alla realizzazione di interventi urbanistici separati dal perimetro dell'impianto cimiteriale da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari;*
- c) alla realizzazione di interventi urbanistici da localizzarsi, in contiguità a interventi urbanistici già attuati, sul lato opposto rispetto al perimetro dell'impianto cimiteri.”*

Pertanto, al fine di agevolare la lettura del PRG, si ritiene necessario riportare sugli elaborati cartografici una doppia fascia di rispetto dagli impianti cimiteriali: quella di assoluta inedificabilità dei 50 m e quella massima dei 200 m, all'interno della quale potranno essere verificate le condizioni di cui sopra;

4b) Modifiche al Regolamento Edilizio Comunale

Si rende infine necessario coordinare le norme di Piano con le recenti modifiche apportate al Regolamento Edilizio Comunale; in particolare, laddove all'articolo 12 il PRG dà precise indicazioni dimensionali in merito ai fabbricati accessori alla residenza, è opportuno introdurre un rimando all'articolo 130 *“Disposizioni relative alle aree di pertinenza”* e 131 *“Piscine”* del REC.

❖ **MODIFICA 5 Recepimento di mutamenti del contesto**

È necessario aggiornare il Piano regolatore in base all'effettivo stato di fatto dei luoghi, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso in atto; ovvero:

5a) Area ex gas compressi

L'area ex gas compressi, all'incrocio tra Via Fratelli di Dio e Via XI Settembre, è stata attuata con concessione convenzionata nel rispetto delle disposizioni di cui alla Scheda d'area R delle NTA di Piano; è pertanto opportuno riconoscere la destinazione residenziale del fabbricato prospiciente Via Fratelli di Dio e confermare quella a servizi per le restanti aree, effettivamente occupate da strutture e spazi pubblici.

5b) Area di Via Repubblica

Il PRG vigente riconosce su Via Repubblica *un'Area di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare*, attuabile con concessione convenzionata nel rispetto delle disposizioni di cui alla Scheda d'area n.31 delle NTA, confinante verso nord con un'area ad *Usi pubblici – area per attrezzature di interesse comune*, coincidente con il lotto al confine con Via San Rocco.

Considerato che la Scheda d'area n.31 è stata solo parzialmente attuata (con la demolizione di alcune strutture a destinazione produttiva e la realizzazione di un edificio residenziale) e che il fabbricato parallelo a Via Repubblica è tutt'oggi occupato da un'attività economica, e valutato altresì che l'area per servizi insiste su un immobile residenziale in uso e che l'Amministrazione Comunale non ha interesse ad attuare le vigenti previsioni di Piano, è necessario aggiornare la cartografia riconoscendo le destinazioni d'uso in atto dell'intero ambito.

5c) Attuazione di aree ACR

A seguito dell'attuazione di due *Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice* ACR, localizzate rispettivamente lungo Via Ponte Bria e in Via Dante ad Agrano, è necessario aggiornare la cartografia di Piano classificando gli ambiti come *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale* AER e riconoscendo l'effettiva estensione delle pertinenze private, anche in considerazione dell'ormai sopravvenuta scadenza del vincolo espropriativo relativo all'area per servizi che grava sulla porzione nord dell'ambito di Via Ponte Bria.

5d) Riconoscimento di edifici residenziali

Il PRG vigente assegna agli edifici residenziali isolati con le relative pertinenze la destinazione di *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale* AER.

Sono pervenute tre segnalazioni relative a edifici residenziali sparsi nel territorio libero (uno in Via Flogno, uno in Via Ponte Bria e l'ultimo in Regione Inselvi), non riconosciuti dal Piano come AER, ma inglobati negli *Usi agricoli e forestali*: è pertanto opportuno rettificare gli elaborati di PRG, assegnando ad essi la medesima destinazione di altri casi analoghi.

5e) L'oratorio Sacro Cuore

L'oratorio Sacro Cuore, nel centro storico cittadino, è disciplinato dalla scheda normativa C che prevede la possibilità di realizzare nuove costruzioni a destinazioni religiose e sociali. Poiché gran parte di tali nuovi edifici è già stata attuata, deve essere aggiornata la scheda normativa riportandone l'esatta collocazione planimetrica, ridefinendo l'impronta degli ulteriori completamenti ammissibili e specificando con quale titolo edilizio possono essere abilitati.

❖ MODIFICA 6 Individuazione di edifici sui quali consentire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della LR 16/2018

Con riferimento ai disposti dell'articolo 3 della LR 16/2018 (come recentemente modificato dalla LR 7/2025), sono pervenute al Comune alcune proposte di intervento per la ristrutturazione edilizia, finalizzate a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionali agli edifici esistenti. Il Comune, dopo aver attentamente valutato le istanze in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici, alla coerenza con le previsioni del PPR e con le limitazioni di cui alla medesima LR 16/2018, ha disposto di individuare le suddette aree come ambiti sui quali consentire la realizzazione di interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del Titolo II, Capo I, della LR 16/2018.

In particolare:

6a) Edificio in Vicolo Lario

Sull'edificio oggetto della presente modifica, localizzato nel centro storico di Omegna, il PRG vigente ammette esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento; la proprietà ha presentato istanza per ristrutturare il fabbricato, sostituendo la pensilina esistente sul fronte secondario di Vicolo Lario con un piccolo terrazzino. Verificato il rispetto dei disposti della LR 16/2018, in particolare per quanto riguarda:

- l'articolo 5 comma 2 della LR 16/2018: l'intervento proposto non prevede l'ampliamento dell'edificio, ma solo la sostituzione di un manufatto realizzato successivamente al 1950 e pertanto configurabile come superfetazione dell'immobile principale,
- l'articolo 11 comma 3 della LR 16/2018: sebbene il centro storico di Omegna sia tutelato ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77, il fabbricato in oggetto non è individuato dal PRG quale edificio avente valore storico-artistico, paesaggistico o documentario,

è possibile riconoscere l'edificio come suscettibile degli interventi di cui al Titolo II, Capo I, della LR 16/2018, introducendo prescrizioni puntuali per definire nel dettaglio le opere consentite.

6b) Edificio in Via Repubblica

È pervenuta un'istanza relativa all'immobile censito al catasto al foglio 14 mappale 793, localizzato all'interno *dell'Area di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare* di cui alla Scheda d'area 31, finalizzata a richiedere la possibilità di recuperare il fabbricato per usi abitativi senza ricorrere a un intervento demoricostruttivo, come prescritto dal Piano vigente. Verificata l'idoneità all'abilitazione degli interventi di cui all'articolo 5 della LR 16/2018, con particolare riferimento alle limitazioni stabilite dall'articolo 11 della LR 16/2018, e considerato che la destinazione residenziale è compatibile con quelle già definite dal PRG vigente per l'ambito in oggetto, è possibile riconoscere l'edificio come suscettibile degli interventi di cui al Titolo II, Capo I, della LR 16/2018.

6c) Edificio in Via Comoli

La proprietà dell'immobile localizzato all'interno *dell'Area di riuso con attività produttive dismesse o da rilocalizzare* di cui alla Scheda d'area 26a ha intenzione di recuperare il fabbricato per usi abitativi senza ricorrere a un intervento demoricostruttivo, come prescritto dal Piano vigente. Verificata l'idoneità all'abilitazione degli interventi di cui all'articolo 5 della LR 16/2018, con particolare riferimento alle limitazioni stabilite dall'articolo 11 della LR 16/2018, e considerato che la destinazione residenziale è compatibile con quelle già definite dal PRG vigente per l'ambito in oggetto, è possibile riconoscere l'edificio come suscettibile degli interventi di cui al Titolo II, Capo I, della LR 16/2018.

1. **l'articolo 3 della LR 16/2018**, come novellata dalla LR 7/2025, prescrive al comma 1 che *“Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all' articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, con eventuale ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica come definita all' articolo 3, comma 1, lettera f), del d.p.r. 380/2001”*;
2. **il comma 3 del predetto articolo 3** stabilisce che: *“L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera h ter), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977 , che ne attesta la conformità”* e il comma 6 aggiunge che *“Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione comunale”*;

3. **l'articolo 5** della medesima **LR 16/2018** stabilisce al **comma 1** che “sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3, esistenti al 26 ottobre 2018 e legittimi all'atto di richiesta o presentazione dei titoli abilitativi edilizi, sono consentiti gli incrementi di volumetria previsti dal presente articolo” e al **comma 2** dispone che “Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva o direzionale, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25% della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente. Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è comunque ammesso un ampliamento di 30 mq o 90 mc per ciascuna unità immobiliare. Tali interventi devono essere coerenti con le eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici di conservazione e salvaguardia dei caratteri insediativi, architettonici di valore storico-artistico, paesaggistico o documentario. La facoltà di operare l'ampliamento non si applica agli edifici o parti di essi per i quali lo strumento urbanistico generale ammette il solo intervento di restauro e risanamento conservativo”;
4. **l'articolo 17, comma 12, della LR 56/77** elenca le modifiche concernenti gli strumenti urbanistici che non si configurano come Varianti; in particolare precisa che non costituiscono varianti al PRG:
- lettera a)** le correzioni di errori materiali, nonché gli atti che eliminano contrasti fra enunciazioni dello stesso strumento e per i quali sia evidente e univoco il rimedio;
 - lettera b)** gli adeguamenti di limitata entità della localizzazione delle aree destinate alle infrastrutture, agli spazi e alle opere destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse generale;
 - lettera f)** le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il PRG abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal PRG fra i beni culturali e paesaggistici di cui all'articolo 24, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa e aree destinate ai pubblici servizi;
 - lettera h2)** gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di sopravvenute norme ed atti aventi carattere di prevalenza, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
 - lettera h3)** gli aggiornamenti degli elaborati cartografici e normativi di piano, necessari per il recepimento di mutamenti oggettivi nel contesto di riferimento del piano, i cui effetti sulle previsioni urbanistiche siano chiaramente deducibili;
 - lettera hter)** l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente in applicazione del titolo II, capo I, della legge regionale 4

5. **la Circolare PGR n. 12/PET del 5 agosto 1998** (per quanto ancora applicabile ai citati disposti), con riferimento alla **lett. a)** precisa che:

“L'errore materiale, per essere correggibile con la procedura in esame, deve essere riconoscibile, evidente e non richiedere nuove scelte urbanistiche.

Le modifiche che correggono evidenti discordanze devono motivare con chiarezza le scelte operate, che devono essere coerenti con le impostazioni di progetto del piano”;

Con riferimento alla **lett. b)** precisa che:

“Negli adeguamenti di limitata entità delle aree destinate a infrastrutture, servizi e attrezzature di interesse generale sono ammessi piccoli adeguamenti (sia in diminuzione che in aumento) della superficie delle singole aree destinate dal PRG a pubblici servizi, ovvero la traslazione di parte di esse. È ammessa la modificazione delle aree destinate a infrastrutture (es: tracciati stradali). Le modifiche devono essere comunque di limitata entità (in rapporto all'ambito in cui si inseriscono), incidere marginalmente sull'impianto strutturale del Piano e devono essere giustificate dallo stato di fatto o da precise e specifiche esigenze funzionali”;

Con riferimento alla **lett. f)** precisa che:

“Possono essere modificati, nei limiti previsti dalla lettera f), i tipi di intervento previsti dal Piano, fermo restando che il nuovo tipo di intervento deve risultare compreso tra quelli previsti e disciplinati dal Piano Regolatore. Non devono comunque essere modificati i tipi di intervento assegnati dal Piano Regolatore agli edifici individuati o compresi in aree individuate ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77”.

Verificato che

le esigenze illustrate in premessa sono riconducibili alle possibilità di modifica contemplate dai punti sopra richiamati, secondo le seguenti motivazioni:

- riguardo ai disposti della **lett. a)**:
Le **modifiche** appartenenti alla **categoria 1**, finalizzate a rimediare alle imperfezioni riscontrate nelle tavole di Piano, costituiscono mero perfezionamento della cartografia rispetto all'effettivo stato di fatto dei luoghi;
Le **modifiche** appartenenti alla **categoria 3**, volte a correggere le discordanze segnalate nel testo normativo, non hanno richiesto nuove scelte pianificatorie e sono volte a rendere coerente e non suscettibile di interpretazioni lo strumento urbanistico comunale;
- riguardo ai disposti delle **lett. b)**:
Le modifiche relative alle aree destinate a servizi e alle infrastrutture, (**1c, 1f e 1g**, relative alla rettifica del confine tra le aree urbanistiche residenziali e gli ambiti destinati ad *Usi pubblici*, **1d**, la correzione del tracciato di Via Belvedere, **5a e 5b** , relative al riconoscimento delle destinazioni d'uso in atto nell'area ex gas compressi e

nell'ambito di Via Repubblica, **5c**, riguardante il recepimento dell'attuazione di due lotti di completamento residenziali) sono riconducibili ad adeguamenti di limitata entità, finalizzati a coordinare il PRG con lo stato dei luoghi, senza incidere sull'impianto strutturale del Piano;

- riguardo ai disposti della **lett. f)**:

Le **modifiche 2** riguardano due lievi correttivi apportati alla disciplina edilizia ammessa sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti di antica formazione, autorizzando tipologie di intervento edilizio già disciplinate dal PRG vigente, senza consentire l'intervento della ristrutturazione urbanistica. Si evidenzia inoltre che le modifiche non si riferiscono a edifici tutelati ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77;

- riguardo ai disposti della **lett. h2)**:

Le **modifiche 4** introdotte nel testo delle Norme di Attuazione concernono il recepimento di disposizioni normative sopravvenute successivamente all'approvazione del PRG, prevalenti rispetto alla normativa comunale, e il coordinamento con altri regolamenti comunali. In particolare:

- con l'aggiornamento delle fasce di rispetto cimiteriale, si attuano i disposti dell'articolo 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265, come modificato dall'articolo 1 comma 911 della Legge n.199 del 30/12/2025; pur trattandosi di prescrizioni automaticamente operanti, si ritiene che l'aggiornamento degli elaborati cartografici e normativi garantisca maggior chiarezza alla consultazione del Piano;
- l'introduzione dei richiami agli articoli del Regolamento Edilizio Comunale recentemente modificati, costituisce semplice coordinamento tra strumenti prescrittivi comunali;

- riguardo ai disposti della **lett. h3)**:

Le **modifiche 5** costituiscono mero recepimento dell'effettivo stato dei luoghi, anche a seguito dell'attuazione delle aree in conformità alle previsioni del PRG vigente;

- con riferimento alla **lett. h ter)**:

Riguardo alle limitazioni stabilite dall'articolo 11 della LR 16/2018, gli immobili oggetto delle **modifiche** di cui alla **categoria 6** sono idonei all'abilitazione degli interventi di cui all'articolo 5 della medesima legge, in quanto, ferma restando la dimostrazione del loro stato legittimo da prodursi con la richiesta del permesso di costruire:

- non sono localizzati né all'interno delle fasce A e B del PAI né nelle aree individuate dal PRG in classe di pericolosità IIIa, IIIb4 o IIIc;
- sono esterni ad aree naturali protette;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti non contrastano né con le disposizioni contenute nel DLgs 42/2004 e né con quanto previsto dalle specifiche prescrizioni del PPR, come dimostrato nella relazione riportata all'**Allegato B** alla presente delibera;

Verificato che gli atti predisposti e allegati alla presente risultano aderenti agli obiettivi di questa Amministrazione e rispondenti alle esigenze di modifica richiamate in premessa e, pertanto, meritevoli di approvazione;

Tutto ciò premesso, considerato e verificato

- visto il Piano Regolatore Generale Comunale vigente, approvato con DGR n.6-2832 del 23/04/2001 e smi;
- viste le esigenze di modifica illustrate in premessa;
- visto l'articolo 17, comma 12, lettere a), b), f), h2), h3) e h ter) della LR 56/77 che consente al Consiglio Comunale, con propria deliberazione, di apportare al P.R.G.C. modifiche non costituenti Variante;
- vista la Circolare del Presidente della Giunta regionale 5 agosto 1998 n. 12/PET per quanto ancora applicabile ai sopraccitati disposti;
- vista la LR 16/2018;
- visto l'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR, approvato con DGR n.4/R del 22/03/2019;
- visto il D.Lgs n. 267/2000 e s.m. e i.;
- visto il parere favorevole sotto il profilo tecnico espresso dal Responsabile dell'Area ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- visto il parere favorevole espresso dalla 2^Commissione Consiliare Permanente ai sensi dell'art. 40 del regolamento comunale sulla partecipazione popolare (DCC n. 120/2003 e smei) come da verbale in data 22.07.2026;
- visto il parere espresso ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 dal Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che il verbale del punto all'ordine del giorno tiene conto di quanto previsto dall'art. 55 del Regolamento comunale per il funzionamento del Consiglio Comunale, per cui il supporto informatico registrato della seduta del Consiglio tiene luogo di quanto trattato e discusso dal Consiglio stesso e che la **“Trascrizione integrale del dibattito”**, così denominata, relativa al punto in oggetto, viene allegata al presente verbale. **(Allegato C)**

Visto il risultato della votazione espressa in forma palese, con gli esiti di seguito riportati, precisando che per l'eventuale espressione delle astensioni e/o dei voti contrari, le relative motivazioni, ove addotte, risultano dalla discussione di cui alla suddetta trascrizione del dibattito:

Presenti: n. 12

Voti unanimi favorevoli: n. 12

DELIBERA

- 1) ai sensi dell'articolo 17, comma 12, lettere a), b), f), h2), h3) e h ter) della LR 56/77 di apportare le seguenti modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC:
 - 1a)** correzione della perimetrazione dell'area urbanistica IPC (*Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale da confermare*) localizzata lungo Via Regione Inselvi;
 - 1b)** ridefinizione delle delimitazioni relative alle aree urbanistiche AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) e IPC (*Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo, industriale ed artigianale da confermare*) in Via Tre Cascine;
 - 1c)** rettifica del confine tra l'area urbanistica della villa storica localizzata a monte di Via Comoli (*Aree verdi da assoggettare a tutela*) e l'ambito destinato ad *Usi pubblici*;
 - 1d)** correzione della rappresentazione cartografica di Via Belvedere;
 - 1e)** rettifica della delimitazione dell'area AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzata lungo Via per Armeno;
 - 1f)** rettifica della delimitazione dell'area AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzata lungo Via Tiro a segno;
 - 1g)** rettifica della delimitazione dell'area AER (*Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale*) localizzata lungo Via al Poggio;
 - 1h)** correzione della fascia di classe IIIa relativa a un corso d'acqua sul versante orientale del lago;
- 2a)** attribuzione del tipo di intervento REA e REB (ristrutturazione edilizia) all'edificio interno al centro storico di Omegna;
- 2b)** inserimento negli elaborati cartografici di PRG del fabbricato esistente nel centro storico di Cireggio e attribuzione del tipo di intervento REA e REB (ristrutturazione edilizia);
- 2c)** inserimento negli elaborati cartografici di PRG del fabbricato esistente nel centro storico di Crusinallo e attribuzione del tipo di intervento REA e REB (ristrutturazione edilizia);
- 3a)** coordinamento della definizione di fabbricato accessorio riportata al punto 7) dell'articolo 2 delle NTA con le prescrizioni di cui all'articolo 12 - *Nuova costruzione* (NC);
- 3b)** integrazione degli articoli 25 - *Aree con impianti esistenti ad uso artigianale e di terziario commerciale e di servizio* (IAT), 27 - *Aree con impianti di terziario direzionale e commerciale* (AIT), 28 - *Aree per insediamenti turistico-ricettivi* (AT), 29 - *Aree per servizi privati di interesse pubblico e collettivo* (ASP) e 30 - *Aree per usi agricoli* (AA) con la precisazione relativa alle residenze pertinenti alle attività economiche;
- 3c)** esplicitazione della natura agricola delle *Aree libere interstiziali* (AL) di cui all'articolo 31 delle NTA;

- 4a) rappresentazione sugli elaborati cartografici della doppia fascia di rispetto dagli impianti cimiteriali: una di assoluta inedificabilità pari a 50 m e l'altra di 200 m;
- 4b) introduzione nell'articolo 12 - *Nuova costruzione* (NC) delle NTA del rimando agli articoli 130 e 131 del REC;
- 5a) recepimento dell'effettivo stato di fatto dell'area ex gas compressi e stralcio della scheda d'area R;
- 5b) recepimento delle destinazioni d'uso in atto nell'ambito all'incrocio tra Via Repubblica e Via San Rocco e stralcio della Scheda d'area n.31;
- 5c) riconoscimento delle *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale* AER in luogo delle *Aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale in regime di concessione semplice* ACR di Via Ponte Bria e in Via Agrano;
- 5d) riconoscimento delle *Aree edificate ad uso prevalentemente residenziale* AER in Via Flogno e in Via Ponte Bria;
- 5e) aggiornamento della scheda normativa C riportando l'esatta collocazione planimetrica dei fabbricati, ridefinendo l'impronta degli ulteriori completamenti ammissibili, ridefinendo l'impronta degli ulteriori completamenti ammissibili e specificando con quale titolo edilizio possono essere abilitati;
- 6a) individuazione con apposita simbologia (stella nera) e identificativo numerico 1 dell'edificio sito in Vicolo Lario, e introduzione nel testo normativo dell'articolo 10bis, in cui vengono dettate specifiche prescrizioni per definire nel dettaglio le opere consentite sul fabbricato in oggetto;
- 6b) individuazione con apposita simbologia (stella nera) dell'edificio sito in Via Repubblica;
- 6c) individuazione con apposita simbologia (stella nera) dell'edificio sito in Via Comoli;

il tutto come risulta dagli estratti cartografici e normativi di cui all'**Allegato A** alla presente deliberazione, di cui costituiscono parte integrante e sostanziale;

- 2) di dare atto che la maggior parte delle modifiche introdotte nel consiste esclusivamente nella correzione di errori materiali, nel recepimento dell'effettivo stato di fatto dei luoghi, nel coordinamento con norme sovraordinate e nel chiarimento di norme già vigenti, e che pertanto, con riferimento ai disposti dell'articolo 11 del Regolamento attuativo del PPR n. 4/R del 22/03/2019, non si pone in contrasto con la disciplina di Beni e Componenti del Piano Paesaggistico Regionale, come dimostrato nella apposita verifica di cui all'**Allegato B** alla presente deliberazione;
- 3) di dare atto del parere favorevole sotto il profilo tecnico espresso dal Responsabile dell'Area ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;
- 4) di trasmettere la presente deliberazione, unitamente agli estratti di PRGC modificati, alla Regione Piemonte e alla Città Metropolitana di Torino, in ottemperanza ai disposti dell'art. 17, 13° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

Successivamente:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'urgenza di rendere esecutivo il presente provvedimento per rendere attuabili le previsioni urbanistiche in esso contenute,

Visto l'art. 134, comma 4°, del Decreto Legislativo n. 267/2000;

Con n. 12 voti unanimi favorevoli, palesemente espressi per alzata di mano;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Verbale letto, approvato e sottoscritto

LA PRESIDENTE
Firmato digitalmente
Lucia Camera

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente
F.to dr. Agostino Carmeni