

Contributo del Settore Urbanistico regionale al *Settore Programmazione e Sviluppo Territoriale e Locale, Aree interne ed Aree urbane*

**OGGETTO: Analisi urbanistica delle potenzialità e dei limiti di intervento sull'area ex Lagostina sita nel Comune di Omegna.**

L'area ex Lagostina, distinta al Catasto terreni dalla particella 1721 e 1722 del foglio 6, è individuata nel P.R.G.C. con la seguente **zonizzazione urbanistica**:

- **per 4/5 della superficie planimetrica** (circa 1040 mq) come da ART. 24 - AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE DA CONFERMARE (I.P.C.).

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili sono le seguenti:

Destinazioni proprie:

- Industrie;
- Laboratori artigianali.

Destinazioni compatibili:

- Uffici connessi alle attività produttive;
  - Depositi e magazzini;
  - Esposizioni e commercio diretto dei prodotti dell'attività insediata e prodotti affini;
  - Laboratori di analisi, ricerca e sperimentazione legati alle attività produttive;
  - Officine di riparazione e assistenza di autovetture e macchinari, con eventuali distributori di carburante ed autorimesse;
  - Servizi connessi alle attività produttive (spogliatoi, mense, infermerie, locali di ristoro e ricreazione);
  - Centri di vendita, stoccaggio e di distribuzione all'ingrosso;
  - Residenze di titolari, custodi o personale che deve obbligatoriamente risiedere, per ragioni di sicurezza o di efficienza degli impianti, presso la sede delle attività produttive;
  - Attività ricreative con superficie superiore a mq 400;
  - Commercio al dettaglio - tipologie di unità di vicinato come definite dalla L.R. 19.10.1999 n. 28 per una superficie di vendita massima di 250 mq;
  - Attività commerciali al dettaglio di tipo extralimentare così come previsto dall'art. 7 e 8 dell'allegato "B" alla DCR n.563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i. con superficie di vendita, così come definita dall'art.5 della medesima legge, superiore a mq 250 e fino a mq 900, nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 41bis e nelle aree di programmazione commerciale così come individuate in cartografia di Piano;
  - Studi medici con spazi destinati alla riabilitazione e studi veterinari con spazi destinati alla degenza aventi, in entrambi i casi, superficie superiore ai 200 mq.
- **per 1/5 della superficie planimetrica** (circa 260 mq) come ART. 25-AREE CON IMPIANTI ESISTENTI AD USO ARTIGIANALE E DI TERZIARIO COMMERCIALE E DI SERVIZIO (I.A.T.).

Le destinazioni d'uso proprie e compatibili sono quelle indicate all'articolo precedente (ART. 24) e le seguenti:

d) USI TERZIARI nel rispetto di quanto previsto al successivo art. 41bis:

Destinazioni proprie:

- Terziario direzionale;
- Terziario commerciale nelle aree individuate in cartografia di PRG con specifica destinazione e nel rispetto dei limiti previsti nella tabella della compatibilità territoriale dello sviluppo approvata con D.C.C. n. 99 del 9.11.2011 e s.m.i.;
- Servizi di interesse collettivo.

Destinazioni compatibili:

- Uffici pubblici e privati;
- Funzioni amministrative, creditizie, assicurative, tecniche, terziarie, ricreative, culturali, sociali, professionali, associative e per lo spettacolo;
- Commercio all'ingrosso;
- Servizi pubblici;
- Attrezzature di supporto e di servizio per il trasporto di merci e persone;
- Depositi;
- Locali di ristoro;
- Distributori di carburante.

Con riferimento alla **disciplina commerciale**, l'edificio ex Lagostina ricade all'interno dell'addensamento A3 per il quale la tabella di compatibilità approvata dal Comune consente l'apertura di:

- medie strutture di vendita ad offerta alimentare e/o mista fino a 2.500 mq di superficie di vendita;
- medie strutture extralimentari fino a 1.800 mq di superficie di vendita;
- medi centri commerciali fino a 2.500 mq di superficie di vendita complessiva;
- grandi strutture di vendita extralimentare fino a 3.500 mq di superficie di vendita;
- grandi centri commerciali fino a 6.000 mq di superficie di vendita complessiva.

L'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.C., stabilisce la compatibilità, **all'interno degli c) USI PRODUTTIVI**, alla realizzazione di attività commerciali al dettaglio di tipo extralimentare, così come previsto dagli artt. 7 e 8 dell'allegato "B" alla DCR n.563-13414 del 29.10.1999, con superfici di vendita così come definite dall'art. 5 della medesima legge, superiori a mq 250 e fino a mq 900.

E' possibile quindi realizzare "Attività commerciali al dettaglio di tipo extralimentare", con superficie di vendita superiore a 250 mq e inferiore a 900 mq, ossia medie struttura di vendita non alimentare "MSE – 1" (da 251 a 400 mq di superficie di vendita) oppure medie strutture di vendita "MSE – 2" (da 401 a 900 mq di superficie di vendita).

**Per gli usi terziari**, per i quali la destinazione d'uso commercio è ammessa come propria, trovano applicazione senza restrizioni le tabelle di compatibilità. In proposito, l'art. 24 della D.C.R. n. 563-131414 del 29 ottobre 1999 e s.m.i. stabilisce che la destinazione d'uso commercio al dettaglio è "da attribuirsi nell'ambito degli degli addensamenti e delle localizzazioni commerciali senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili."

L'edificio in questione ricade nella **zona di rispetto e vincoli di natura legale delle NTA**; sulle tavole del P.R.G.C. sono infatti indicate le fasce e le zone di rispetto riferite alla vigente legislazione nazionale e regionale:

"B - Aree cimiteriali:

Nelle fasce di rispetto cimiteriali definite dal Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27.7.1934 n° 1265 e successive modifiche ed integrazioni, sono ammessi i seguenti interventi **sugli edifici esistenti**:

- Manutenzione ordinaria (MO);
- Manutenzione straordinaria (MS);
- Restauro e risanamento conservativo (RC);
- Ristrutturazione edilizia (RE);
- Demolizione (D);
- Nuova Costruzione (NC) limitatamente all'ampliamento e sopraelevazione dei fabbricati esistenti e che risultino funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso nella misura massima un tantum del 10% del Volume (V) esistente per le destinazioni residenziali e della Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni diverse da quelle residenziali.

Detti interventi risulteranno quindi possibili nella misura in cui compatibili con la specifica classificazione degli usi del suolo di cui al citato art. 18 delle N.T.A.

Si evidenzia che il vincolo di rispetto cimiteriale è disciplinato a livello nazionale dall'articolo 338 del r.d. 27.07.1934, come modificato dalla legge 166/2002, nonché a livello regionale dalla disposizione di cui all'articolo 27 della l.r. 56/1977.

Da tale effetto di inedificabilità assoluta e legale discende che le amministrazioni comunali non dispongono di alcun potere discrezionale di valutazione in ordine alla concreta compatibilità delle opere di volta in volta realizzate con i valori tutelati dal vincolo (Consiglio di Stato sez. IV, 20 luglio 2011, n. 4403). Nell'area in questione, che ricade nei 200 metri di fascia di rispetto cimiteriale, l'unica opzione valutabile per l'edificazione è quella di rientrare tra le eccezioni previste dalla normativa.

L'unica via aperta è quella delle deroghe espressamente consentite dalla legge nazionale e dall'accennato articolo 27 della l.r. 56/77; in proposito, è bene ribadire che l'eventuale riduzione della fascia di rispetto deve essere considerata sempre eccezionale. Questa può infatti essere disposta esclusivamente:

- per l'ampliamento o la costruzione di nuovi cimiteri (ved. art. 27 comma 6 bis);
- per la realizzazione di interventi di interesse pubblico o privati di rilevante interesse pubblico, ovvero dotati di una rilevanza almeno pari a quelli posti alla base della fascia di rispetto dei 200 metri (ved. art. 27 comma 6 ter), previo parere favorevole dell'ASL di competenza che, si ricorda, è limitato agli aspetti di natura igienico sanitaria), dovendosi invece escludere ogni altro tipo di intervento edificatorio privato fermo restando il limite insuperabile dei 50 metri.

Nella zona di rispetto cimiteriale sono ammessi inoltre gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di ristrutturazione edilizia con ampliamento entro i limiti imposti (10% della superficie utile lorda) e il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, con esclusione di funzioni incompatibili con la sacralità del luogo (art. 27 comma 6 quater).

Su questo punto preme sottolineare che il cambio di destinazione d'uso consentito è quello dell'edificio esistente non dell'area zonizzata in cui si trova, prevista dallo strumento urbanistico; di conseguenza, il mutamento della destinazione d'uso è consentito purché la nuova destinazione d'uso dell'edificio sia ricompresa tra quelle previste dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente per la specifica area zonizzata e/o dai relativi piani attuativi.

Si segnala infine che l'art. 27 quater prevede anche la possibilità di realizzare, nella fascia di rispetto dei cimiteri, parcheggi pubblici o di uso pubblico.

L'amministrazione comunale, nel caso in questione, avrà l'onere di procedere ad una valutazione in ordine alla concreta compatibilità del cambio di destinazione d'uso anche valutando gli aspetti commerciali citati in premessa, sempre che l'entità dell'intervento si possa considerare e si limiti ad una mera ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e ampliamento del 10% dell'edificio esistente.

In caso contrario, cioè nel caso in cui l'intervento non fosse una mera ristrutturazione, ma una nuova costruzione, per rientrare in un'eventuale deroga all'inedificabilità, il riferimento sarà il sopracitato articolo 27 comma 6 ter, ai sensi del quale è consentita *“la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie; il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente ASL, la riduzione della fascia di rispetto dei cimiteri, purché non oltre il limite di 50 metri, tenendo conto di eventuali elementi di pregio presenti nell'area ...”*.

La giurisprudenza è univoca nell'affermare che “solo il Consiglio Comunale – non su istanza di singoli cittadini, ma per ragioni di interesse pubblico – può intervenire per ridurre l'ampiezza di detta fascia” (Consiglio di Stato, VI, 4 luglio 2014, n. 3410; nello stesso senso, tra le tante, Consiglio di Stato, VI, 27 luglio 2015, n. 3667), mentre “il procedimento attivabile dai singoli proprietari all'interno della zona di rispetto è soltanto quello finalizzato agli interventi di cui al settimo comma dell'art. 338” ossia il “recupero o cambio di destinazione d'uso di edificazioni

preesistenti” (Consiglio di Stato, VI, 15 ottobre 2018, n. 5911). È stato peraltro aggiunto che: la locuzione “per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico” deve essere interpretata nel senso che gli interventi urbanistici ai quali il legislatore ha inteso fare riferimento sono solo quelli pubblici o comunque aventi rilevanza pubblica e destinati a soddisfare interessi pubblicistici di rilevanza almeno pari a quelli posti a base della fascia di rispetto dei duecento metri (Cassazione penale, sez. III, 13 gennaio 2009, n. 8626, e richiami di giurisprudenza, sia penale che amministrativa, ivi riportati) (Consiglio di Stato, IV, 19 aprile 2021, n. 3144; nello stesso senso: Consiglio di Stato, VI, 24 aprile 2023, n. 4118). Se ne ricava che la riduzione della fascia per interventi edilizi privati è ammessa esclusivamente in via di eccezione, solo se l'intervento privato sia supportato da un interesse pubblico tale da giustificare la riduzione di un vincolo assoluto di inedificabilità. Si ricorda che l'applicazione della suddetta norma in deroga e l'espletamento della procedura è di esclusiva volontà, competenza e responsabilità comunale.

In conclusione, nell'area presa in esame, per quanto attiene alla problematica specifica della fascia di rispetto cimiteriale, si ritiene che potranno essere ammessi nell'area solo gli interventi previsti dall'art. 27 comma 6 quater, di ristrutturazione edilizia, con ampliamento entro i limiti imposti del 10% della superficie utile lorda e il cambio di destinazione d'uso se compatibile con la zonizzazione prevista e nel rispetto delle normativa commerciale vigente, oppure gli interventi consentiti dall'art. 27 comma 6 ter, opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico, purché non ostino ragioni igienico-sanitarie.