

Dott. CORRADO PANELLI
Aspetti agroforestali

Dott. MASSIMO BIASETTI
Dott. MARCO ZANTONELLI
Aspetti geologici

Dott. arch. GIULIO CARTA
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Il Responsabile del procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

Approvato con D.C.C. n° 1 del 24.03.2023



Regione Piemonte

Provincia di Vercelli

COMUNE DI CELLIO CON BREIA

PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato CTR SINTESI DELLE OSSERVAZIONI E DELLE RELATIVE CONTRODEDUZIONI

USC: 002171_CTR

Marzo 2023

PREMESSA

L'esame delle osservazioni pervenute è stato fatto in coerenza e compatibilità:

- **con gli obiettivi e con le scelte progettuali descritte nella "Relazione Illustrativa";**
- **con quanto indicato nei contributi degli Enti competenti in materia ambientale;**
- **con le direttive e le prescrizioni del PPR approvato, del PTR e del PTP;**

e valutandone anche le implicazioni di interesse generale.

L'Amministrazione ha inoltre deciso di esaminare, nonostante pervenute oltre i termini previsti, due ulteriori osservazioni

OSSERVAZIONE n° 1 (Protocollo 3081 del 16.08.2022) – TONCO MASSIMO - Frazione Mascherana
Foglio 14, mappale 116.

Viene richiesto, per il fabbricato di proprietà, ai fini di procedere alla sua ristrutturazione, la modifica di intervento da REA a REB.

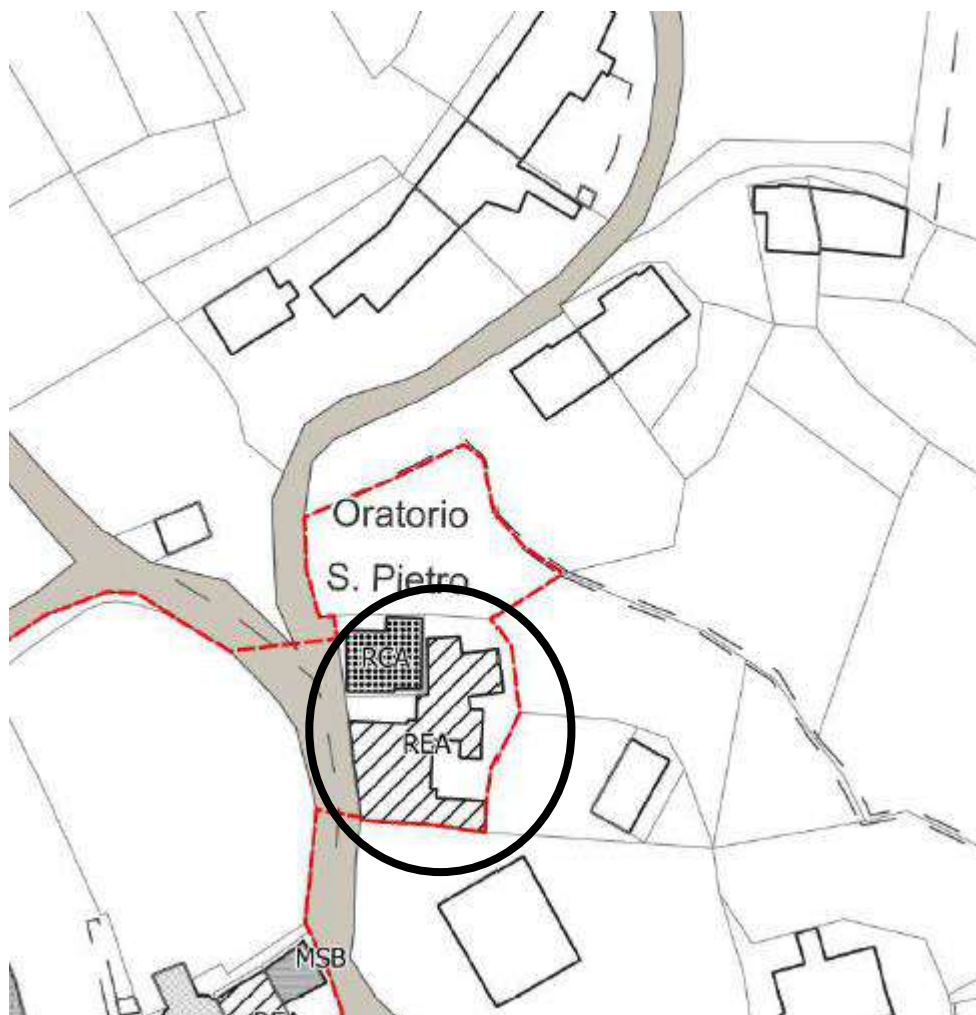
Vengono inoltre espresse altre osservazioni inerenti all'allegato A al regolamento edilizio, inerenti all'individuazione della minima unità di intervento e la possibilità di eventuale esproprio per nuovi percorsi pedonali nei nuclei storici.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di respingere l'osservazione relativa al cambio di tipo di intervento sul fabbricato in proprietà in quanto, la sua adiacenza all'Oratorio di San Pietro, non ne permette ampliamenti o sopraelevazioni.

Per quanto concerne le osservazioni sull'allegato A al regolamento edilizio, le stesse verranno valutate autonomamente rispetto al presente procedimento.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SU ESTRATTO TAVOLA 5Pc DEL PROGETTO PRELIMINARE



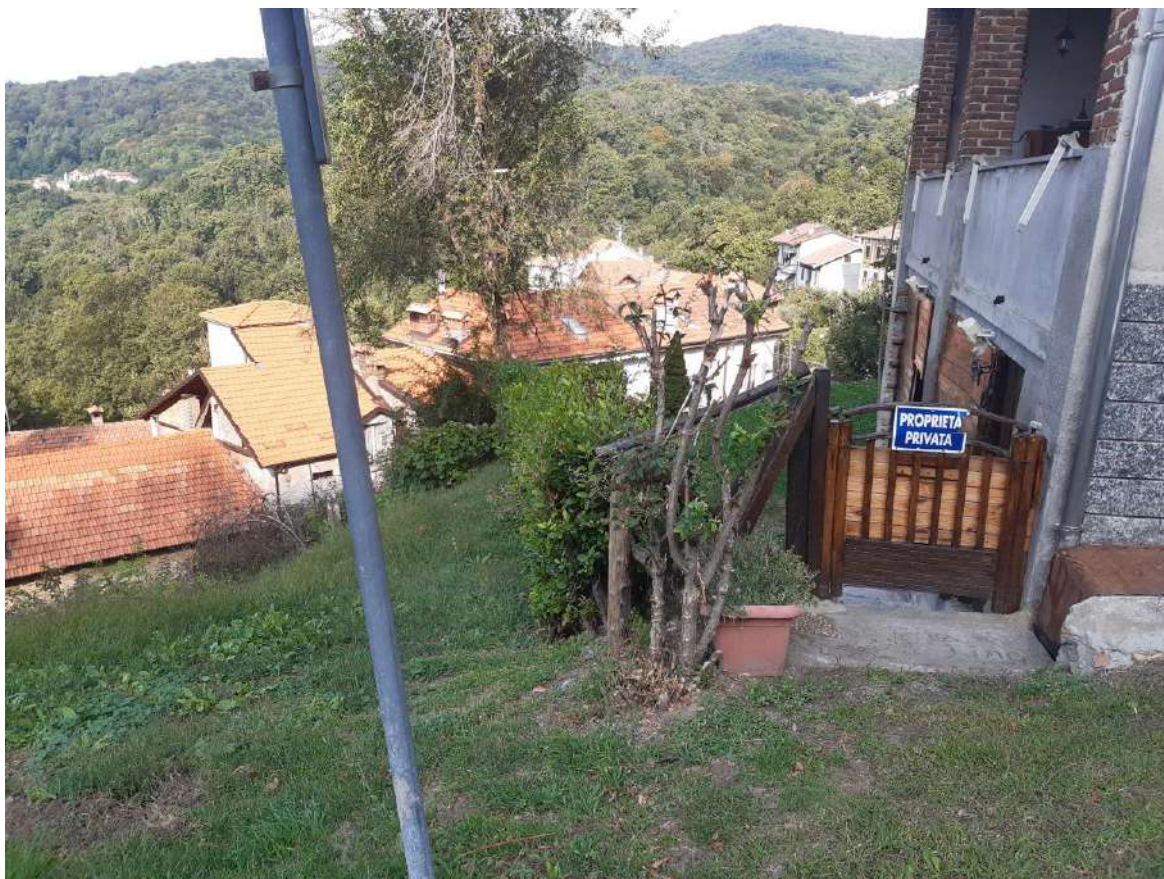
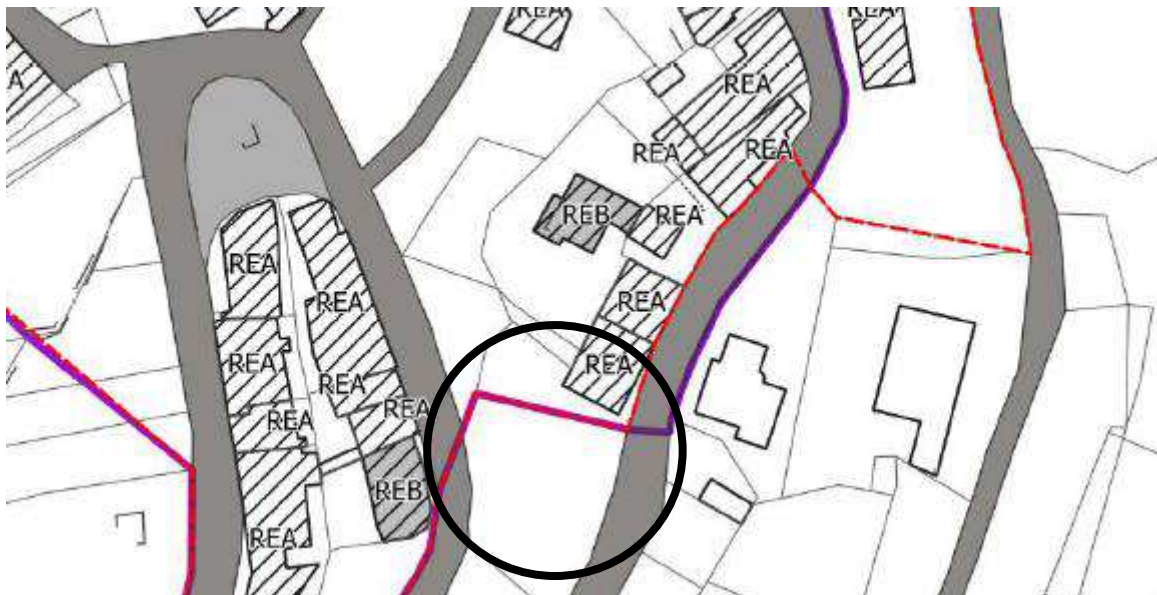
**OSSERVAZIONE 2 (Protocollo 3222 del 25.08.2022 - NEBULONE SILVIA – Cellio Centro
Foglio 14, mappale 523.**

Viene richiesta un'estensione della perimetrazione del Nucleo A1, ai fini di comprendere la porzione di detto mappale pertinenziale al fabbricato principale.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di accogliere l'osservazione estendendo la perimetrazione del nucleo storico di Cellio.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SU ESTRATTO TAVOLA 5Pa DEL PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA DALLA STRADA

VARIANTE INTRODOTTA



OSSERVAZIONE n° 3 (Protocollo 3227 del 26.08.2022) - PALAZZI CIELO TERRA srl – Cellio Centro
Foglio 14, mappali 313, 314, 316

La Società proprietaria sarebbe intenzionata a fare uso del terreno per la realizzazione di un edificio da destinare ad attività commerciale che potrebbe anche costituire servizio utile a beneficio di tutta la comunità residente e dei turisti che numerosi praticano specie in estate la località di Cellio e di Breia.

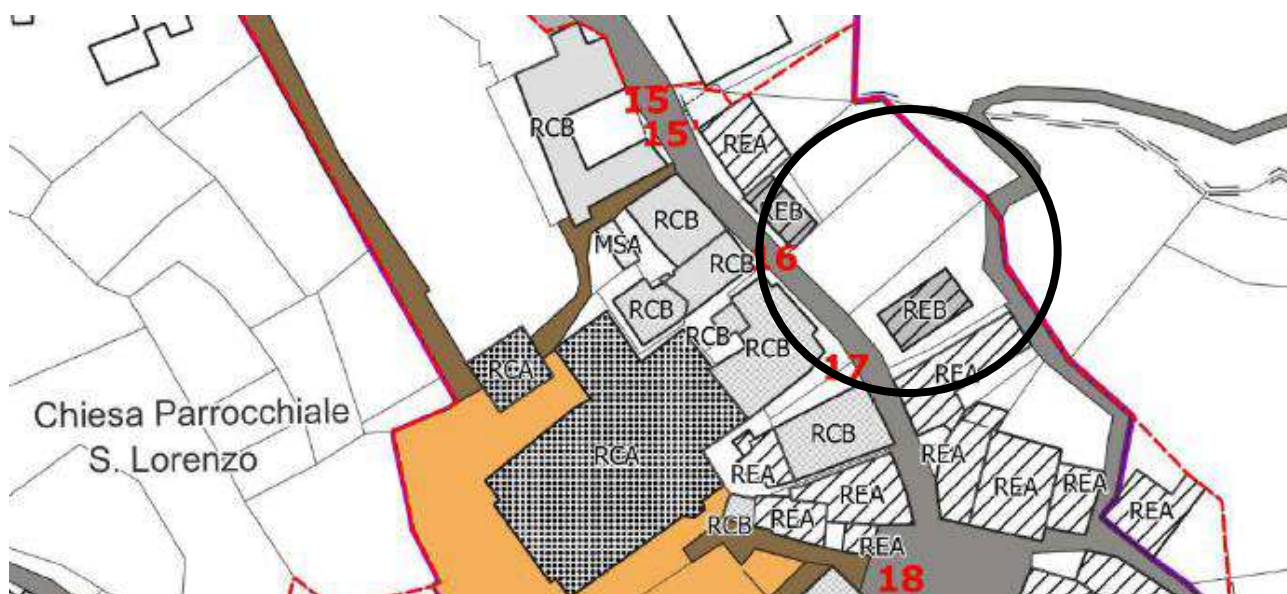
Per quanto sopra descritto, al fine di permettere la realizzazione di un più congruo nuovo intervento edilizio finalizzato alla dotazione di un utile servizio a carattere commerciale per il Comune, come pure al risanamento dello stato di degrado di un'area centrale del paese, si propone un intervento di sostituzione edilizia del fabbricato rustico esistente (di volume pari a circa 520 mc) attualmente soggetto a intervento di tipo REB.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di accogliere l'osservazione, assoggettando l'intervento a un Piano di Recupero e predisponendo una scheda normativa di indirizzo da allegare alle N.T.A. del Piano. Si allega anche sovrapposizione con la carta di sintesi (classe 2) e si rimanda alla specifica scheda (n° 8) inclusa nella Relazione geologico-tecnica (elaborato 1G dello studio geologico).

SULLA BASE DEI PARERI PERVENUTI SULLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO DEFINITIVO LA MODIFICA INTRODotta VIENE STRALCIATA RIPORTANDO ALLA SITUAZIONE DI PROGETTO PRELIMINARE.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SU ESTRATTO TAVOLA 5Pa DEL PROGETTO PRELIMINARE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO (da sopraluogo)



Vista 1 da via Vittorio Emanuele II



Vista 2 da via Vittorio Emanuele II



Vista 1 da nord ovest



Vista 2 da nord ovest



Vista da est - immagine reperita (scattata precedentemente)

PERVENUTE OLTRE I TERMINI

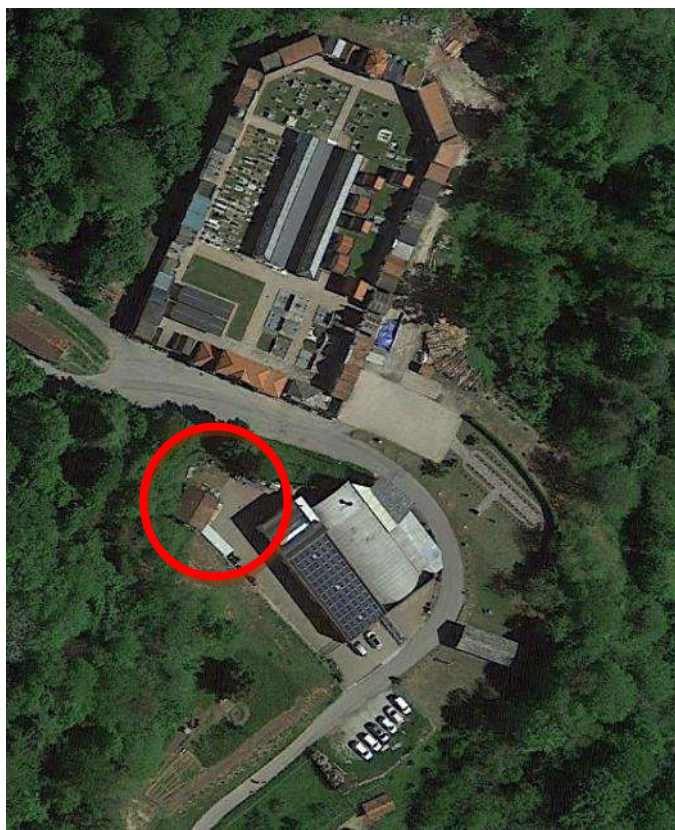
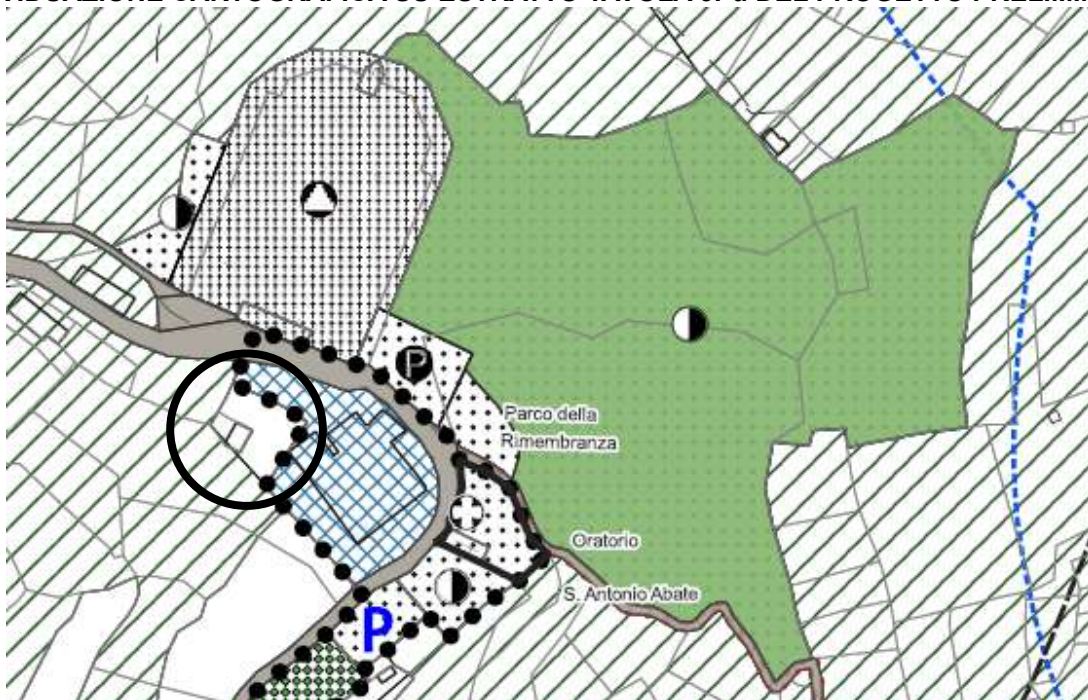
OSSERVAZIONE n° 4 (Protocollo 3363 del 07.09.2022) - Foglio 19, mappali 21 e 296 – Via Cav. Gilodi DELLASETTE GIORGIO

Viene richiesto, per un'area di proprietà dell'azienda Officina Meccanica Dellasette srl, già cortile adiacente al fabbricato sede dell'attività, l'accorpamento all'azzoneamento produttivo che comprende l'insediamento esistente.

CONTRODEDUZIONE

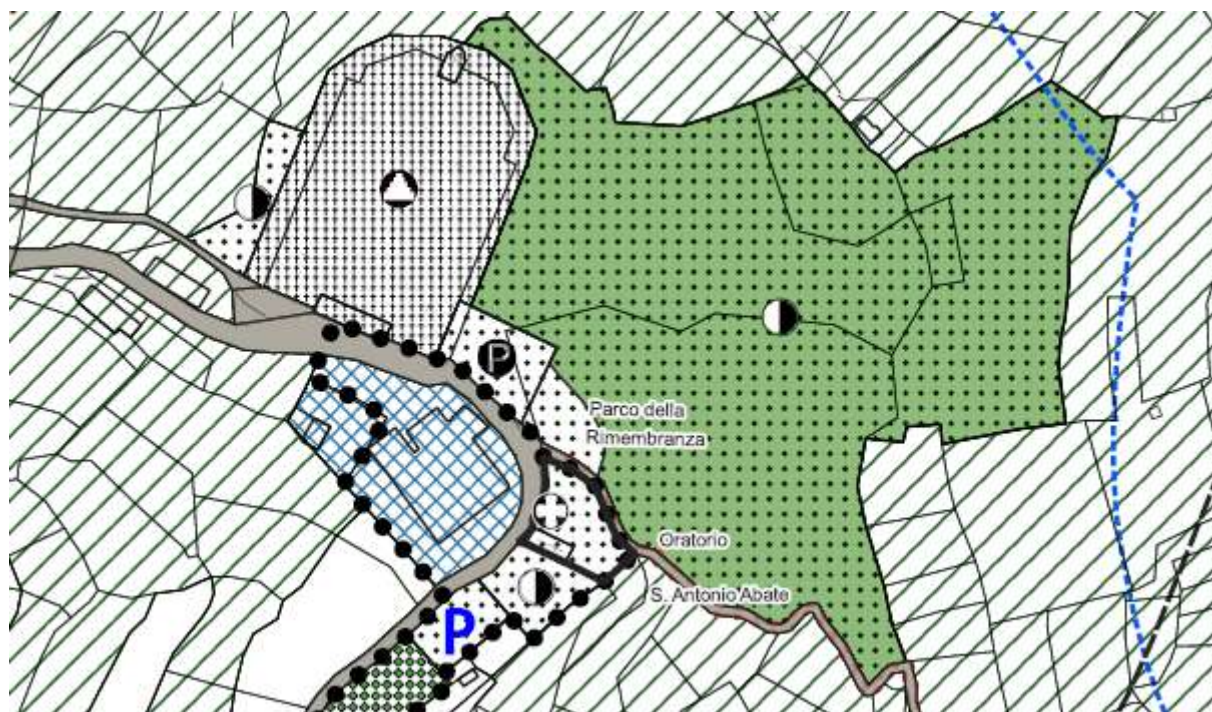
Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di accogliere l'osservazione, inserendo il mappale 19 e parte del mappale 296 nell'azzoneamento per impianti produttivi che si confermano D1.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SU ESTRATTO TAVOLA 3Pd DEL PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA

VARIANTE INTRODOTTA



OSSERVAZIONE n° 5 (Protocollo 3485 del 19.09.2022)

ALFA SALVATORE, PATRIZIA e ANTONELLA – Cellio Centro

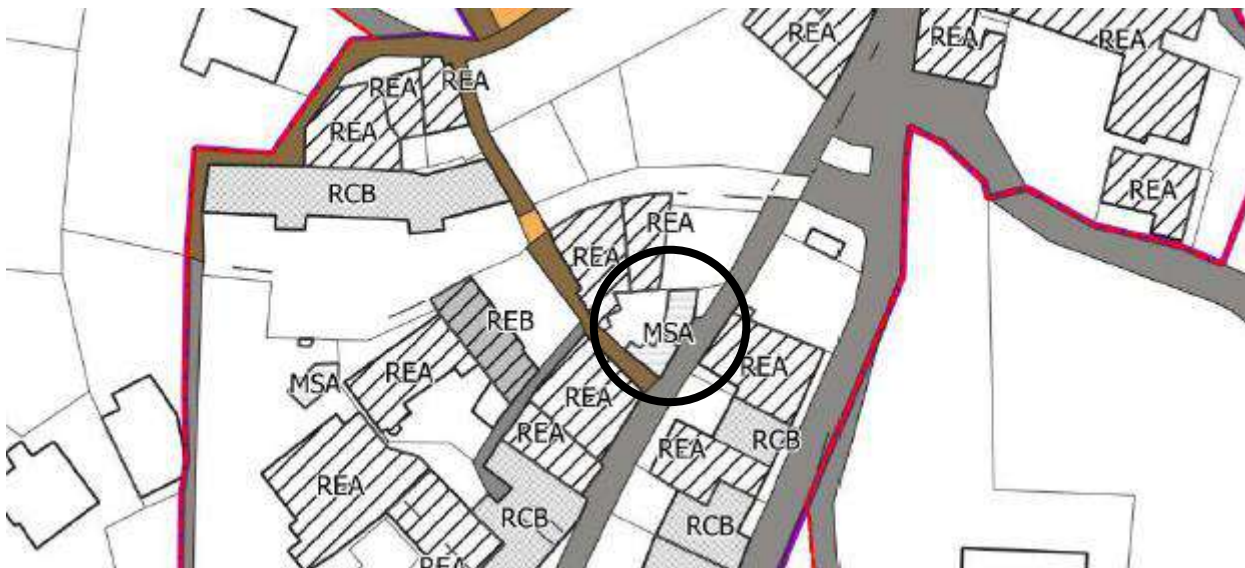
Foglio 14, mappali 402 e 645 sub 2

Viene richiesto, per il fabbricato di proprietà, ai fini di procedere alla sua ristrutturazione con adeguamento funzionale, la modifica di intervento da MSA a REB.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di accogliere l'osservazione relativa al cambio di tipo di intervento sul fabbricato in proprietà.

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA SU ESTRATTO TAVOLA 5Pa DEL PROGETTO PRELIMINARE



VISTA FOTOGRAFICA

VARIANTE INTRODOTTA



OSSERVAZIONE AMMINISTRATIVE e UFFICIO TECNICO

Si richiede di valutare, ai fini di agevolare il recupero del patrimonio edilizio esistente in linea con le più recenti disposizioni normative regionali e nazionali, la revisione delle distanze tra fabbricati nell'ambito delle aree normative (non variando i parametri della visuale libera).

Con gli stessi scopi si chiede di valutare riesaminare, nell'ambito degli articoli normativi relativi ai tipi di intervento, il richiamo alla circolare regionale n° 5/SG/URB del 27.10.1984.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene, considerate e valutate le proposte, di accogliere l'osservazione, riducendo la distanza tra fabbricati (non la visuale libera) nelle aree normative di cui agli artt. 49, 50, 51, 52, 53 delle NTA.

relativa al cambio di tipo di intervento sul fabbricato in proprietà.

Viene inoltre eliminato, negli articoli dei tipi di intervento, il richiamo alla circolare in oggetto, convenendo sul fatto che la stessa risulta ormai superata dall'evoluzione della normativa di settore regionale e statale.

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE A SEGUITO DELLA PUBBLICAZIONE DELLA PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

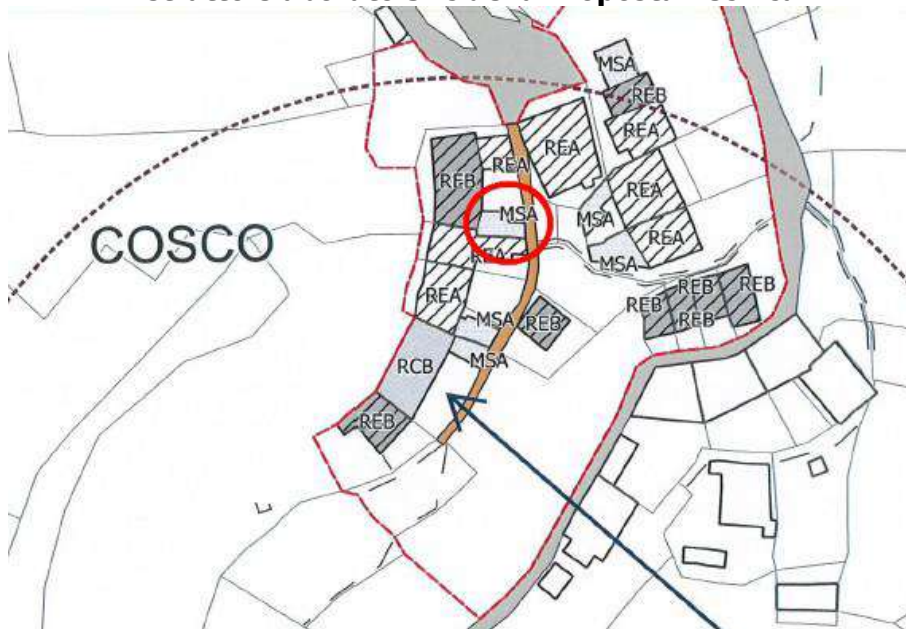
OSSERVAZIONE 1 in data del 08.12.2021 – Bricarello Serafino

Viene richiesto, per gli immobili in oggetto, siti in Frazione Cosco il cambio di tipo di intervento ai fini di uniformare il loro recupero nell'ambito della Ristrutturazione B.

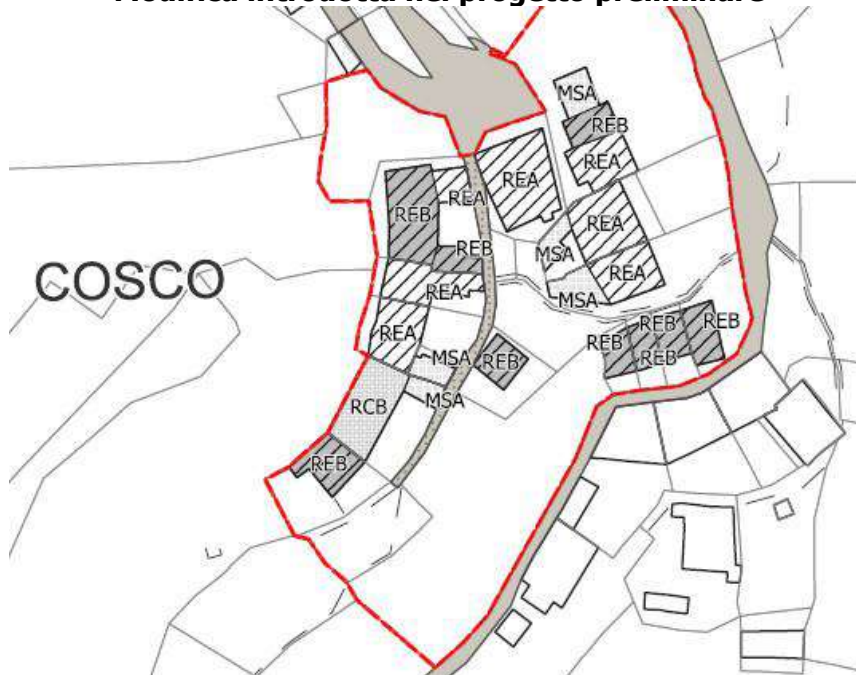
CONTRODEDUZIONE

Verificato nuovamente lo stato di fatto, valutati gli obiettivi di Piano e le osservazioni pertinenti alla tematica generale degli interventi di recupero espresse dagli Enti competenti, l'osservazione viene parzialmente accolta modificando il tipo di intervento per la porzione sud del fabbricato.

Estratto elaborato 5Pc della Proposta Tecnica



Modifica introdotta nel progetto preliminare



OSSERVAZIONE 2 in data 17.12.2021 - Comune di Quarona

Viene segnalata la necessità di verificare le interferenze sul confine comunale con le aree di rispetto di pozzi e captazioni.

CONTRODEDUZIONE

La segnalazione viene accolta attraverso l'adeguamento degli elaborati dello studio geologico con recepimento in quelli urbanistici.