

Dot. CORRADO PANELLI  
Aspetti agroforestali

Dot. MASSIMO BIASETTI  
Dot. MARCO ZANTONELLI Aspetti geologici

Dot. arch. GIULIO CARTA  
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Il Responsabile del procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

Adottata con D.G.C. n°



Regione Piemonte

Provincia di Vercelli

## COMUNE DI CELLIO CON BREIA

### PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge Regionale 56/77 e successive modifiche e integrazioni

### PROPOSTA TECNICA PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato CTR  
SINTESI DELLE OSSERVAZIONI  
E DELLE RELATIVE  
CONTRODEDUZIONI  
*USC: 002171\_CTR*

Settembre 2022

---

## **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.

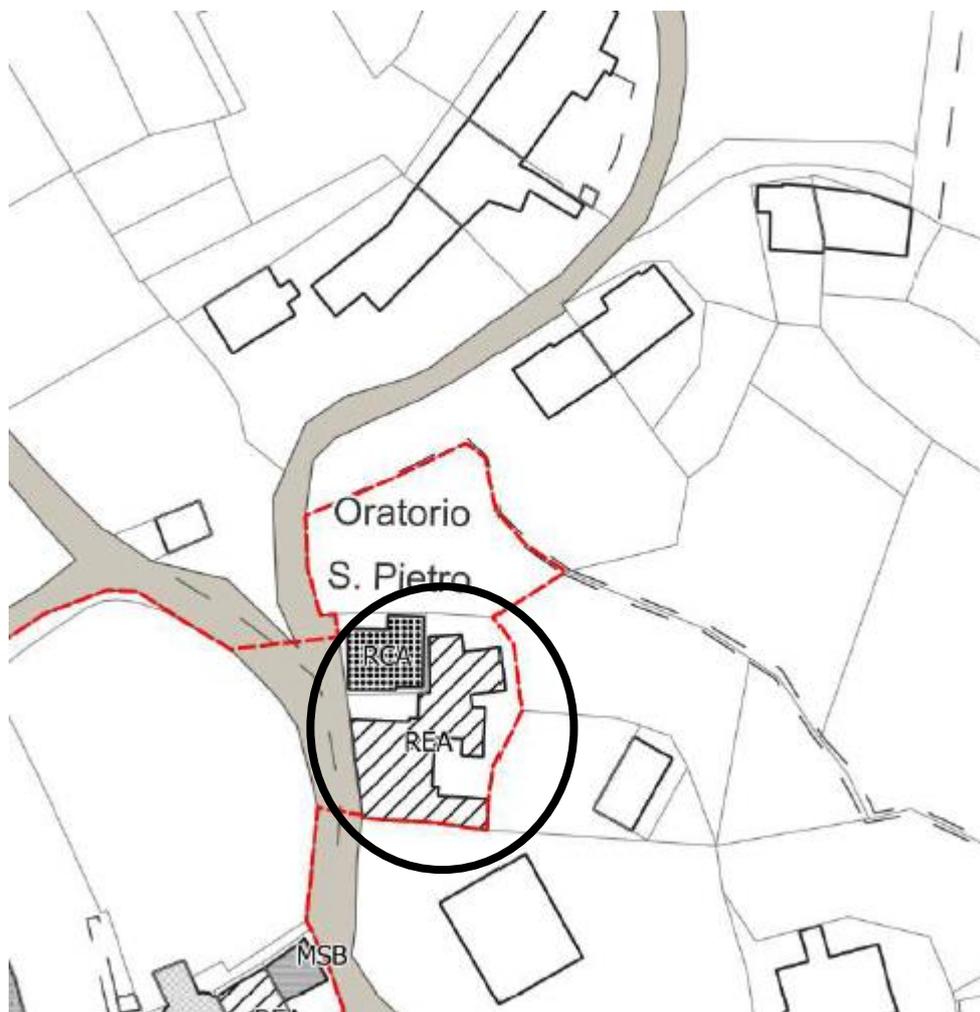
Vengono inoltre espresse altre osservazioni inerenti all'allegato A al regolamento edilizio, inerenti all'individuazione della minima unità di intervento e la possibilità di eventuale esproprio per nuovi percorsi pedonali nei nuclei storici.

**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**



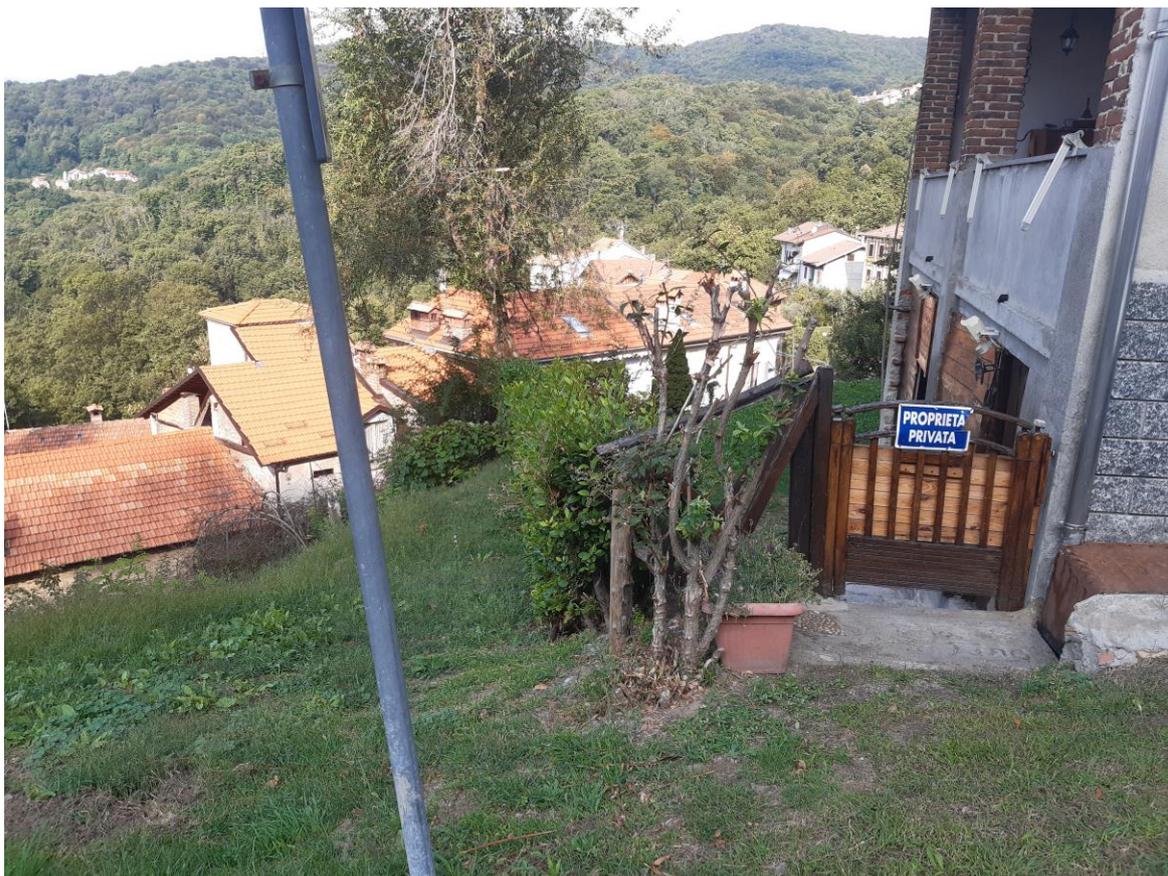
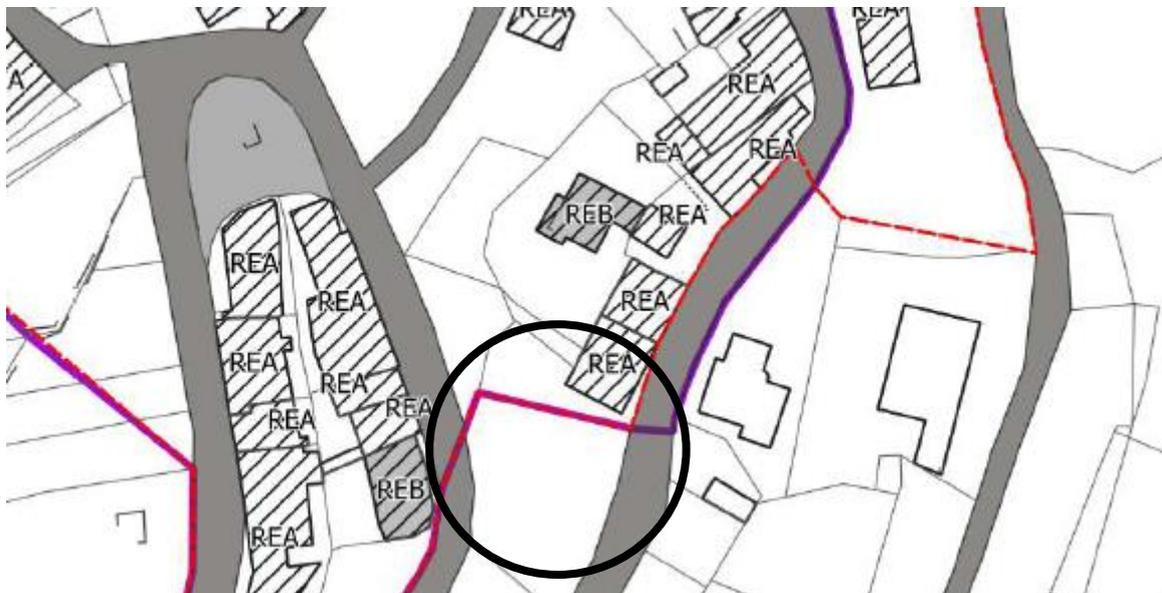
**OSSERVAZIONE 2 (Protocollo 3222 del 25.08.2022 - NEBULONE SILVIA – Cellio Centro Foglio 14, mappale 523.**

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







**Vista 2 da via Vittorio Emanuele II**



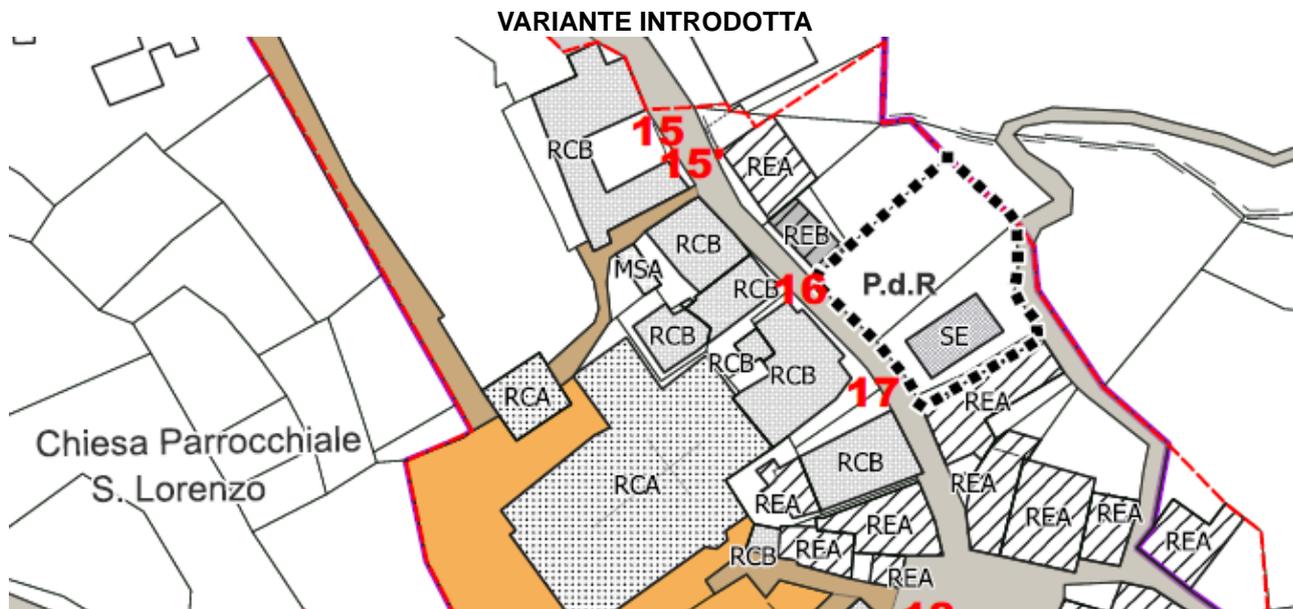
**Vista 1 da nord ovest**



**Vista 2 da nord ovest**



**Vista da est - immagine reperita (scattata precedentemente)**



## **ART. 49 – NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE - A1 - Integrazioni**

..... omissis

### **Prescrizioni particolari**

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 4, 40, 45.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R.56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

### **Cellio Centro via Vittorio Emanuele II**

#### **Intervento di sostituzione edilizia soggetto a Piano di Recupero**

Comparto soggetto a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

SL max = mq 250

Rc max = 50%

H max = m 2,50 al filo di gronda dal piano stradale di via Vittorio Emanuele II

Dc min = m 5,00

Df min = m 5,00

Vi min = m 10,00

Arretramento minimo edificazione dal ciglio strada di via Vittorio Emanuele II = m 6,00

Standard urbanistici: monetizzabili per la quota non realizzata.

Parcheggio privato monetizzabile.

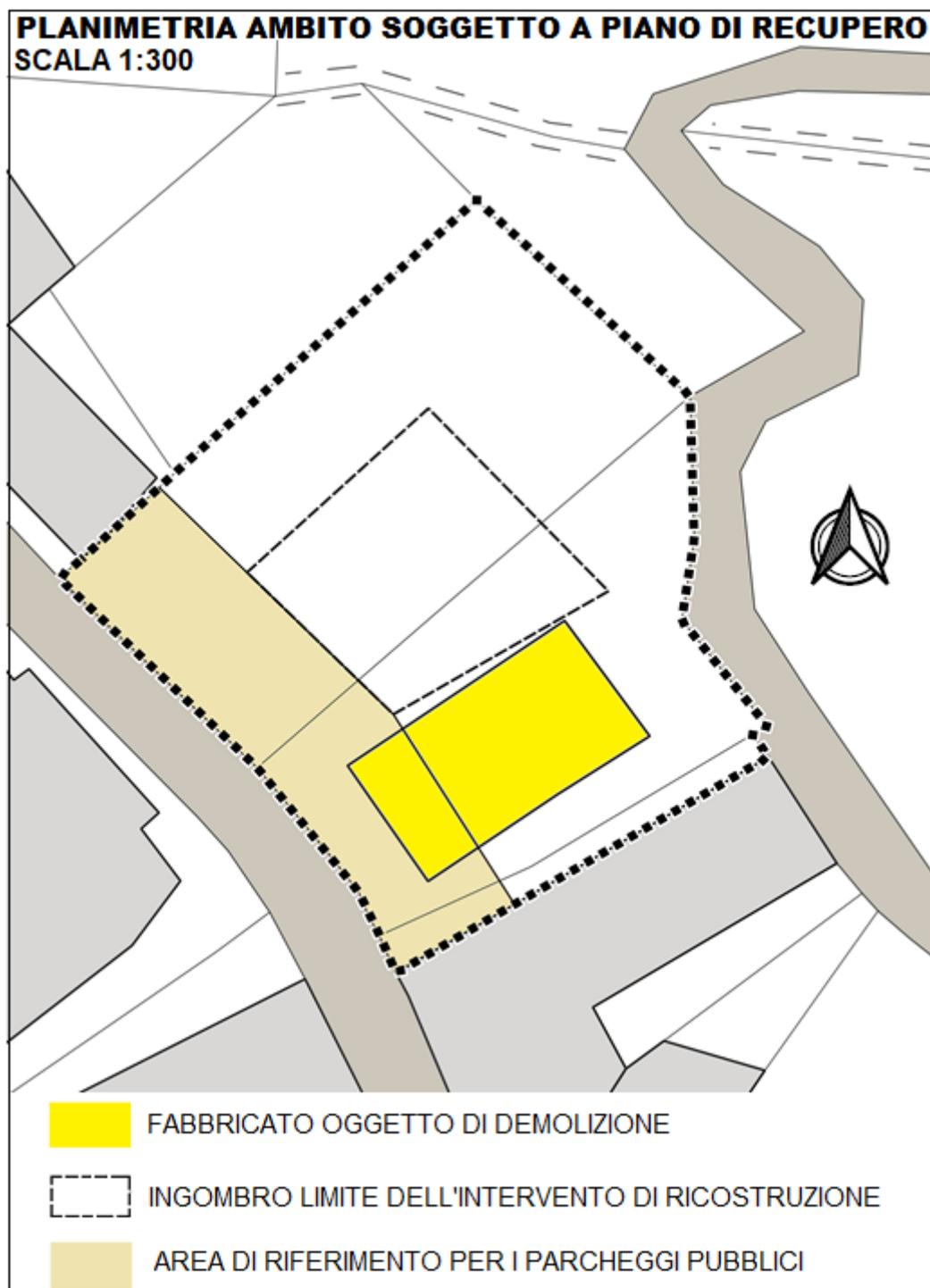
Gli elaborati progettuali dovranno avere uno sviluppo tale da consentire la valutazione preventiva, da parte della C.L.P., del grado di inserimento ambientale dell'intervento (per forma, tipologia, uso dei materiali), in rapporto al contesto esistente, tenendo conto delle seguenti prescrizioni:

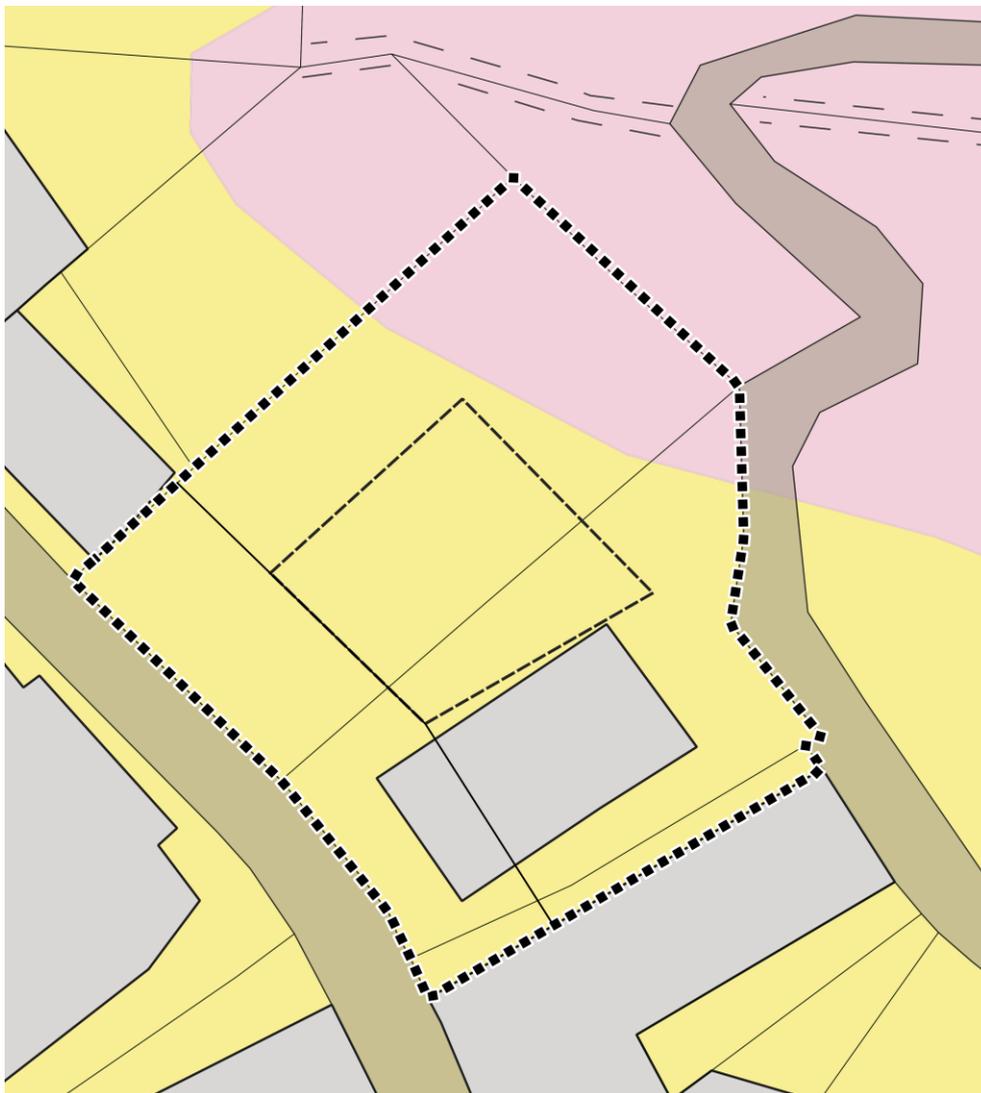
- il piano a livello di via Vittorio Emanuele II, in coerenza con l'altezza massima ammessa, non dovrà avere soletta piana ma tetto a vista;
  - la copertura dovrà essere a doppia falda in senso longitudinale e padiglione verso la via Vittorio Emanuele II, con struttura in legno e manto in coppi;
  - i piani seminterrati non potranno avere strutture a pilotis;
  - le porzioni aperte o cieche dei prospetti laterali e di quello verso valle dovranno riprendere la tipologia di paramenti in mattoni esistenti nel fabbricato oggetto di demolizione (graticci);
- e, per quanto pertinente, delle indicazioni contenute nell'allegato A al Regolamento Edilizio.

Le aree pubbliche o di uso pubblico sono individuate nell'ambito della fascia di arretramento dalla via Vittorio Emanuele II, va comunque garantito (se superiore) lo standard minimo per le funzioni commerciali, tramite monetizzazione della differenza; le aree a parcheggio privato, nella misura minima di legge, possono essere oggetto di monetizzazione.

La convenzione dovrà prevedere la realizzazione, nell'ambito dell'area individuata nella scheda grafica, di un parcheggio di uso pubblico, con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale per la sistemazione complessiva dell'area; dovrà inoltre essere prevista la monetizzazione per la eventuale quota di aree SP non reperite all'interno del P.d.R. e quella relativa alle aree per il parcheggio privato. Dovrà inoltre comprendere l'impegno alla riqualificazione e mantenimento a verde delle aree libere pertinenziali.

Segue scheda grafica





**SOVRAPPOSIZIONE SULLA CARTA DI SINTESI (Classe 2)**  
**Scheda 8 geologica-tecnica (elaborato 1G - Relazione geologico-tecnica)**

## 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'azzonamento produttivo che comprende l'insediamento esistente.

#### **CONTRODEDUZIONE**

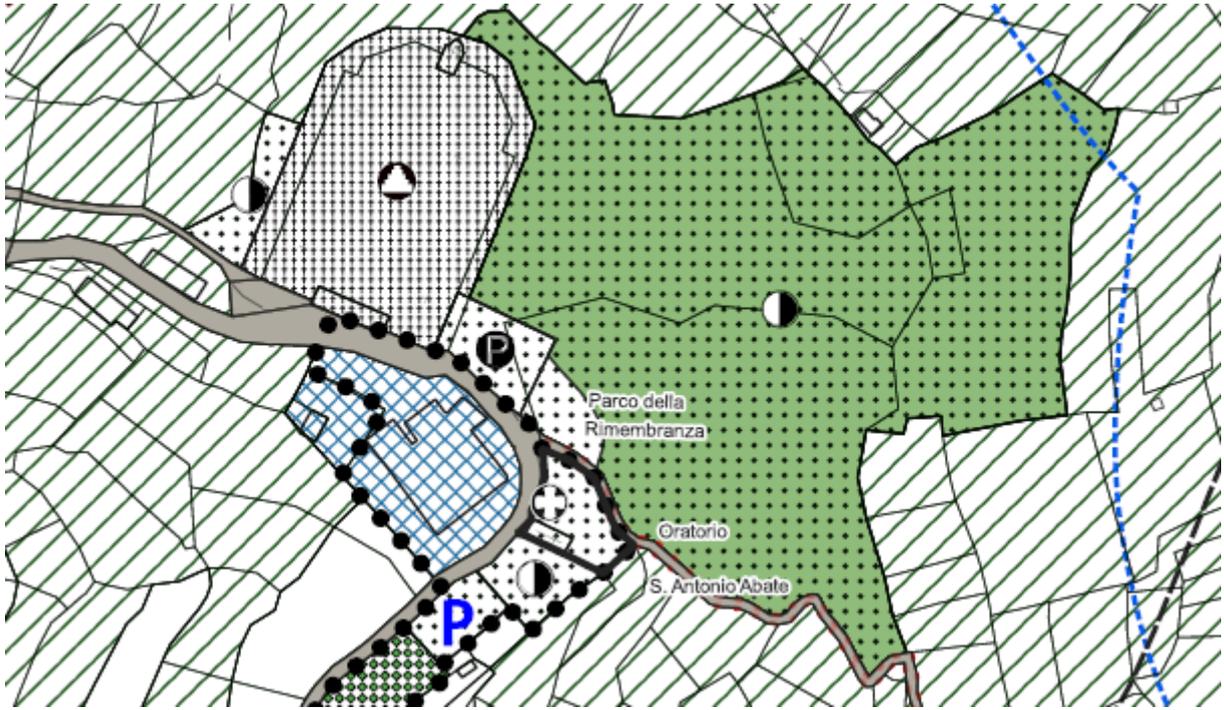
Si ritiene, considerata e verificata la situazione esistente, di accogliere l'osservazione, inserendo il mappale 19 e parte del mappale 296 nell'azzonamento per impianti produttivi che si confermano D1.

#### **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**

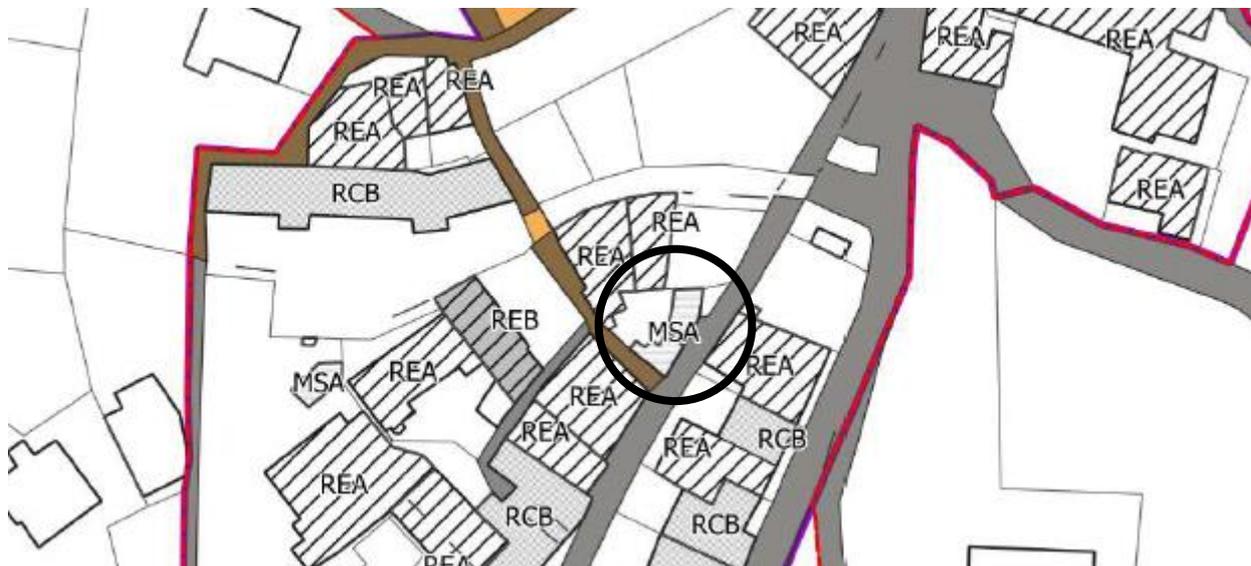
**Foglio 14, mappali 402 e 645 sub 2**

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.

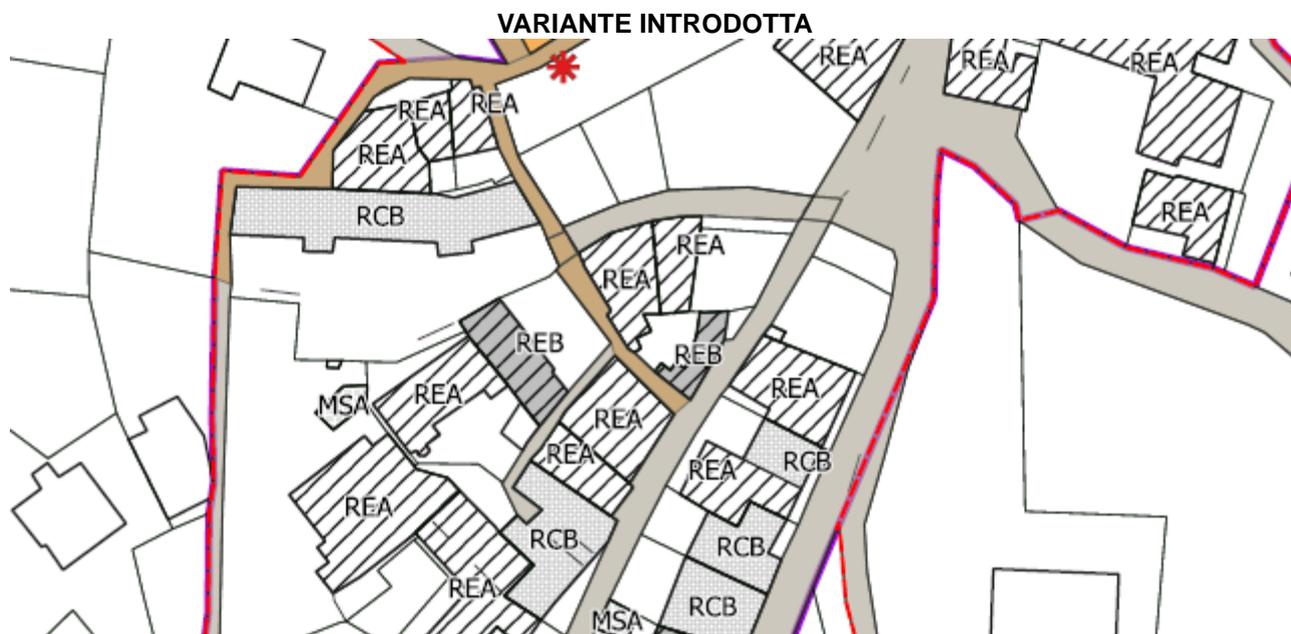
**CONTRODEDUZIONE**

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**



#### **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.**