

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
COMUNE DI GUARENE

VARIANTE N.1
EX ART. 17 COMMA 6 L.R. 56/77 E S.M.I.

ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.



P.R.G.C.
PIANO REGOLATORE GENERALE
COMUNALE
OGGETTO: FRAZIONE RACCA

BASE CARTOGRAFICA: 1:5000
AGGIORNAMENTO: 2024
DATA: LUGLIO 2026
TAVOLA: 5

IL SINDACO

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

IL PROGETTISTA

STUDIO GILARDI DI F.ODDENINO

Via Accademia, 7 - Alba

Ing. Francesco Oddenino

LEGENDA

- DELIMITAZIONE NUCLEO STORICO
- DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO
- DELIMITAZIONE CENTRO ABITATO CONSOLIDATO DI VECCHIO IMPIANTO
- NUCLEO FRAZIONALE RURALE
- AREE E STANDARDS URBANISTICI
- AREE PER L'ISTRUZIONE
_ SMT scuola materna
_ SE scuola elementare
_ SM scuola media dell'obbligo
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
_ ASS assistenziali
_ SAN sanitarie
_ CUL. culturali
_ AMM amministrative
_ REL religiose
- AREE PER PARCO, VERDE, GIOCO E SPORT
_ PAR parco
_ VER verde e gioco
_ SPORT gioco e sport
- AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO
- FASCE DI RISPETTO STRADALI - CIMITERIALI
- AMBITO DI INTERVENTO SOGGETTO A P.E.C., P.P., P.E.P., C (CONCESSIONE CONVENZIONATA)
- FASCE DI RISPETTO AMBIENTALE
- AREE A DISPOSIZIONE PER NUOVE EDIFICAZIONI RESIDENZIALI
- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO
- AREE ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI DI RIORDINO
- IMPIANTI ARTIGIANALI, COMMERCIALI ED INDUSTRIALI CHE VENGONO CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE - AMPLIAMENTI AMMESSI * 500 MQ
- AREA COMMERCIALE
- AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI
- AREE DI TUTELA PER FUTURO AMPLIAMENTO DELLE AREE DI TIPO RESIDENZIALE
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE - PRIVATE
- AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PRIVATE - SPORTIVE
- AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA CON RECUPERO DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI
- AREA DI TUTELA ARCHEOLOGICA
- AREE PER ATTREZZATURE TURISTICO RICETTIVE
- LINEA ALTA TENSIONE
- METANODOTTO
- FASCIA GALASSO

INDIVIDUAZIONE ADDENSAMENTI COMMERCIALI

- ADDENSAMENTO A1
- ADDENSAMENTO A4
- VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO
(vale il piano particolare di esproprio allegato alla progettazione esecutiva)

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA	CLASSI	UTILIZZAZIONE URBANISTICA
Trascurabile	classe I	Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche; gli interventi, sia pubblici che privati, sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11.03.1988.
Moderata	classe II	Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modelli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme Tecniche di Attuazione approvate al D.M. 11.03.1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intero significativo. Itc: Depositi fluviali sul fondovalle Tanaro, comunque esterni alla dinamica fluviale sia dell'asta principale che degli affluenti laterali ed esteri alla fascia fluviale B, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto (es. necessità di muri di contenimento, ricorso a fondazioni profonde, etc.). Iic: Settori che ricadono sul versante o al raccordo con il versante, con attività da basata o inerte, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto (es. necessità di muri di contenimento, ricorso a fondazioni profonde, etc.). Ici: Aree private per attrezzature d'interesse generale per attività ricreative. Settore perseguito posto a monte del lago di Guarene, in cui le situazioni di moderata pericolosità possono condizionare il progetto e limitare lo sviluppo urbanistico. Sono consentiti ampliamenti dell'esistente, difetti esclusivamente gli attività funzionali ricettive in corso. Interventi edilizi non ammessi: nuove unità abitative e nuove edificazioni.
Elevata, ma con possibilità di successive verifiche locali	classe III	Classe III non differenziate: l'identificazione di eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionate (Classe II) può essere rinviata ad eventuali future verifiche di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio. Interventi edilizi ammessi: vedasi norme tecniche di attuazione.
Molto elevata (Fa, G, fascia A e zona RME)	cl. III-A1	Aree coinvolgibili da processi legati alla dinamica dei versanti con pericolosità elevata per presenza di frane quaresimali (Fa) o pericolosità molto elevata per presenza di frane attive (Fa). Aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata (Ea) ed elevata (Eb) per erosioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua minori. Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono idonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente. Interventi edilizi ammessi: - Per le aree in frana (Fa, Fq) ed esondabili (Ea) con Ed equiparato ad Ea, ove siano state eseguite le verifiche strutturali in quanto sono consentiti si applica l'art. 9, commi 2, 3 e 5 delle Norme di attuazione al P.A.I. - Per le aree esterne alle sottile perimetrazioni non sono ammessi gli interventi che aumentino il carico antropico, e consentita: - ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie e volume; - ampliamento per adeguamento igienico-funzionale; - la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche e di imprese pubbliche, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato del dissesto esistente; - le opere di difesa idrogeologica.
Elevata (Fq, fascia B)	cl. III-A2	Porzioni di territorio del fondovalle Tanaro interessate dal P.S.F.F., inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono idonee a nuovi insediamenti. Gli interventi compatibili entro questa Classe sono individuati dalle Norme di attuazione al P.A.I., Titolo II, "Norme per la fascia fluviale". - Per le fasce fluviali A e B si applicano gli artt. 20, 30 e 38. - Per la zona RME si applica l'art. 51.
RME	cl. III-B1	Porzioni di territorio edificato ubicate in sinistra onografica del T. Riddone coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata (Ea) per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono cautelativamente interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Interventi edilizi ammessi: Si applica l'art. 9, punto 5 delle Norme di attuazione al P.A.I.
cl. III-B2		Porzioni di territorio edificato ubicate in sinistra onografica del T. Riddone coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata (Ea) per esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio richiedono cautelativamente interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico o privato a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Interventi edilizi ammessi: Si applica l'art. 9, punto 5 delle Norme di attuazione al P.A.I.
FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA		Torrente Riddone (Nr. 270 elenco acque pubbliche) e Rio Sionero o di Valle Oscura (nr. 272 elenco acque pubbliche). R.D. n. 223/1904 - le applico le relative fasce di rispetto. L.R. n. 56/1977, art. 29, punto 1 - si applica la fascia di rispetto di metri 100 in destra onografica e di metri 50 in sinistra, ultimo delle perimetrazioni di PRC si applica la deroga prevista al punto 4 in quanto sono state realizzate le opere di protezione idraulica.
		Canale Lavandaro e del Mulino di Vischeria: si applica una fascia di rispetto edificabile di metri 10,00 dal raggio del canale.
		Ri minori del territorio collinare individuati in cartografia: si applica una fascia di rispetto edificabile di metri 10,00 dall'asse del fosso.
		Linee di drenaggio delle acque superficiali, prive di incisione ben definite: si applica una fascia di rispetto edificabile di metri 5,00 dall'asse del fosso.

- ATTIVITA' AGRICOLE DA RILOCALIZZARE (ALLEVAMENTI)
- EDIFICI VINCOLATI AI SENSI L.R. 35/95
- IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN CENTRO ABITATO
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 7.1 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 7.1 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.8 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 7.1 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.6 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO CON POSSIBILITA' DI AMPLIAMENTO DI 100 MC
- EDIFICI SOGGETTI A NORMA PARTICOLARE ART. 7.1 DELLE N.T.A.
- AREA SOGGETTA A NORMA PARTICOLARE ART. 6.1 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 6.2 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 6.2 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTO A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTI A NORMA PARTICOLARE ART. 5.5 DELLE N.T.A.
- EDIFICIO SOGGETTI A NORMA PARTICOLARE ART. 7.1 DELLE N.T.A.

FASCE FLUVIALI

Ai fini urbanistici le fasce sono nominate dalle Norme di Attuazione al P.A.I., Titolo II.

- Limite tra la fascia "A" e la fascia "B":
- Limite di progetto tra fascia "B" e "C":
- Limite tra la fascia "B" e la fascia "C":
- Limite esterno della fascia "C":

