

Terreni edificabili

Comune di Montjovet

Determinazione del valore ai fini I.M.U.

Analisi della situazione urbanistica del Comune

Piano Regolatore

Il vigente Piano Regolatore Generale è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 24.11.2008, e è diventato esecutivo con la pubblicazione sul B.U.R. n. 18 del 27 aprile 2010 della dichiarazione con la quale il Segretario comunale ha attestato l'accoglimento delle proposte introdotte in sede di approvazione dalla Giunta Regionale con atto deliberativo n. 730 del 19 marzo 2010.

Di seguito sono stati riportati alcuni articoli delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale riguardanti le zone territoriali.

Art. 43 - Suddivisione del territorio in sottozone

L'intero territorio comunale è suddiviso nei seguenti tipi di zone e sottozone territoriali:

Zona A Parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi

Sottozone di tipo A:

Ab => Bourg

Ac => Villes

Ad => Villages

Ae => Hameaux

Af => Altre strutture insediative integrate

Zona B Parti di territorio destinate a insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici ed in genere terziari, diversi dagli agglomerati individuati come zone di tipo A, e dai relativi elementi complementari o integrativi

Sottozone di tipo B:

Ba => sottozone già completamente edificate o di completamento destinate prevalentemente alla residenza

Bb => sottozone già completamente edificate o di completamento destinate prevalentemente alle attività artigianali

Be => sottozone già completamente edificate o di completamento destinate ad attività varie

Zona C Parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici ed in genere terziari

Sottozone di tipo C:

Ca => sottozone totalmente inedificate o debolmente edificate destinate prevalentemente alla residenza

Cb => sottozone totalmente inedificate o debolmente edificate destinate prevalentemente alle attività artigianali

Zona E Parti di territorio destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili

Sottozone di tipo E:

Ec => sottozone boscate ; sono costituite da aree con prevalente copertura forestale destinate alla conservazione, manutenzione o riqualificazione del patrimonio forestale , in esse sono ricomprese le aree destinate al rimboschimento, nonché le aree nelle quali il patrimonio boschivo è andato distrutto

Ed => sottozone da destinarsi ad usi speciali quali: discariche , estrattive, stoccaggio materiali reflui zootecnici, siti di teleradiocomunicazioni, sbarramenti artificiali di rilevanza

sovracomunale con relativi invasi e fasce di fruizione turistica, grandi impianti di produzione e trasformazione di energia elettrica al di sopra dei 3000kw e similari

Ee => sottozone di specifico interesse paesaggistico, storico, culturale o documentario e archeologico

Ef => sottozone di specifico interesse naturalistico

Eg => sottozone di particolare interesse agricolo destinate a coltivazioni specializzate (vigneti, frutteti, castagneti da frutto) e alle produzioni foraggere asservite alle aziende zootecniche di fondovalle o che si prestano per contiguità e natura dei terreni ad esserlo

Ei => sottozone che non rientrano in alcuna delle categorie precedenti

Zona F Parti di territorio destinate agli impianti ed alle attrezzature di interesse generale

Sottozone di tipo F:

Fb => sottozone destinate ai servizi di rilevanza comunale

Per quanto riguarda gli aspetti che incidono sul valore del terreno si possono evidenziare i seguenti fattori:

Zona A

- Sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente nel sottosuolo.

Nelle sottozone per cui è stata predisposta la Normativa di Attuazione sono ammessi interventi di nuova costruzione o ampliamenti nel rispetto della densità fondiaria e dell'altezza massima.

Zona B

Zona Ba1, Ba2, Ba3, Ba4, Ba5, Ba6, Ba7, Ba8, Ba9, Ba10, Ba13, Ba16, Ba17, Ba19, Ba20, Ba21, Ba22, Ba23, Ba24, Ba25, Ba26, Ba27, Ba30, Ba31, Ba32, Ba35, Ba36, Ba39, Ba40, Ba41

- Densità Fondiaria Alberghiero 0,75 mq/mq
Artigianale, commerciale, extralberghiero 0,35 mq/mq
Residenziale 0,25 mq/mq
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria Alberghiero 0,85 mq/mq
Artigianale, commerciale, extralberghiero 0,40 mq/mq
Residenziale 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 8,50 metri
- Piani fuori terra 2

Zona Ba11, Ba12, Ba14, Ba15, Ba18, Ba28, Ba29, Ba33, Ba34, Ba37, Ba38, Ba42

- Densità Fondiaria pari a quella esistente
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria 0,30 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima pari a quella esistente
- Piani fuori terra pari a quelli esistenti

Zona Ba43

- Densità Fondiaria pari a quella esistente
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria pari a quella esistente

- Rapporto di copertura pari a quella esistente
- Altezza massima pari a quella esistente
- Piani fuori terra pari a quelli esistenti

Zona Bb1, Bb3, Bb4

- Densità Fondiaria pari a quella esistente
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria pari a quella esistente
- Rapporto di copertura pari a quella esistente
- Altezza massima pari a quella esistente
- Piani fuori terra pari a quelli esistenti

Zona Bb2

- Densità Fondiaria 0,60 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 10,00 metri
- Piani fuori terra 2

Zona Be1

- Densità Fondiaria Residenziale, Turistico-ricettivo pari a quella esistente
Artigianale, commerciale 0,70 mq/mq
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria 0,70 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 8,50 metri
- Piani fuori terra 2

Zona Be2, Be3

- Densità Fondiaria pari a quella esistente
- Rapporto di copertura pari a quella esistente
- Altezza massima pari a quella esistente
- Piani fuori terra pari a quelli esistenti

Zona Ca1

- Densità Fondiaria Alberghiero 0,75 mq/mq
Artigianale, commerciale, extralberghiero 0,35 mq/mq
Residenziale 0,25 mq/mq
Edifici pubblici e di interesse generale 0,35 mq/mq
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria + 10% rispetto alla densità fondiaria
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 8,50 metri, per edifici pubblici, di interesse generale e turistico-alberghieri 10,50 metri
- Piani fuori terra 2, per edifici pubblici, di interesse generale e turistico-alberghieri 3

Zona Ca2, Ca3

- Densità Fondiaria Residenziale 0,25 mq/mq
Edifici pubblici e di interesse generale 0,35 mq/mq
- Rapporto tra superficie complessiva e fondiaria Residenziale 0,35 mq/mq
Edifici pubblici e di interesse generale 0,45 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 8,50 metri, per edifici pubblici, di interesse generale e turistico-alberghieri 10,50 metri
- Piani fuori terra 2, per edifici pubblici, di interesse generale e turistico-alberghieri 3

Zona Cb1

- Densità Fondiaria Artigianale, commerciale 0,60 mq/mq
Edifici pubblici e di interesse generale 0,35 mq/mq
- Rapporto di copertura 1/3
- Altezza massima 10,50 metri
- Piani fuori terra 2, per edifici pubblici e di interesse generale 3

Zona Ec

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel sottosuolo per le destinazioni d'uso previste nella specifica sottozona o per strutture pertinenziali a unità immobiliari localizzate in zone limitrofe di tipo A, all'interno della fascia di 50 metri dal perimetro delle adiacenti sottozone di tipo A, con un fronte a vista strettamente dimensionato per l'accesso alle autorimesse stesse per una larghezza massima di 6,00 metri ed alle condizioni indicate al comma 13 dell'art. 51. In assenza di PUD, sono comunque ammesse nuove costruzioni fuori terra dimensionalmente esigue o manufatti per la tutela, la valorizzazione e lo studio dell'ecosistema del bosco quali casotti connessi al servizio forestale, alla caccia, all'osservazione naturalistica in genere e di supporto all'escursionismo, usi questi configurabili esclusivamente di interesse generale.

Zona Ed

Interventi ammessi solo sulle attività esistenti e funzionali alle stesse.

Zona Ee

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo per infrastrutture pubbliche e attrezzature connesse alla pratica degli sport tradizionali e alle attività per il tempo libero in ambito naturale.

Zona Ef

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo per infrastrutture pubbliche non diversamente localizzabili.

Zona Eg

Sono ammessi interventi di nuova costruzione nel sottosuolo per le destinazioni d'uso previste nella sottozona specifica o per strutture pertinenziali a unità immobiliari localizzate in zone limitrofe di tipo A e nelle sottozone Ba10*-Ciséran, Ba18-Toffoz, Ba22*-Le Petit-Hoël, Ba25*-Lillaz-Berriat e Ba43*-Lorial, compresa la costruzione di autorimesse a servizio di unità abitative presenti nei centri storici esclusivamente all'interno della fascia di 50 metri dal perimetro delle adiacenti sottozone di tipo A e 30 metri per le sottozone Ba sopra citate, con un fronte a vista strettamente dimensionato per l'accesso alle autorimesse stesse per una larghezza massima di 6,00 metri; fuori terra limitatamente alla realizzazione di costruzioni connesse ad aziende agricole esistenti e di costruzioni razionalmente dimensionate e funzionalmente connesse alla conduzione di aziende vitivinicole e ortofrutticole e di attrezzature turistiche; in assenza di PUD, sono

comunque ammesse nuove costruzioni dimensionalmente esigue o manufatti per la tutela, la valorizzazione e lo studio degli ecosistemi presenti nelle sottozone di tipo Eg quali casotti connessi al servizio forestale, alla caccia e alla pesca, all'osservazione naturalistica in genere e di supporto all'escursionismo, usi questi configurabili esclusivamente di interesse generale.

Nelle sottozone Eg27 – Le Petit-Hoël, Eg29 – Le Grand-Hoël, Eg33 – Reclou – Montat – Chambis - Barmachande e Eg44 – Lorial è ammessa la realizzazione di nuove strutture agricole, il cui dimensionamento e la tipologia seguono i parametri di razionalità definiti dall'Assessorato Agricoltura e Risorse Naturali.

Zona Ei

Sono ammessi interventi di nuova costruzione solo per infrastrutture pubbliche e per strutture interrato.

Zona Fb

E' consentita la realizzazione di impianti e attrezzature di interesse generale.

Equilibri funzionali

Gli articoli 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione prevedono l'ammissibilità degli interventi di recupero e di nuova costruzione in rapporto alla dotazione dei servizi ed attrezzature.

L'articolo 14 delle Norme Tecniche di Attuazione definisce gli equilibri funzionali da rispettare in funzione al tipo di intervento; per gli interventi da destinare ad abitazione permanente o principale, al fine di poter assentire interventi di nuova costruzione, non deve essere superato il rapporto pari a 1/1,5 tra la superficie relativa a nuovi interventi e quella relativa agli interventi di recupero; il rapporto da rispettare per le destinazioni d'uso ad abitazione temporanea è pari a 1/3.

Si prescinde dalla verifica nel caso di interventi di nuova costruzione derivanti dall'applicazione delle disposizioni relative alla delocalizzazione degli immobili siti in zone a rischio idrogeologico o nel caso di richieste di costruzione di "prima casa" aventi i requisiti previsti dalla vigente legislazione.

Nel periodo 1993 – 2010 non è mai stato bloccato il rilascio di concessioni edilizie a causa del mancato rispetto degli equilibri funzionali.

Determinazione del valore dei terreni

Le zone urbanistiche esistenti sono:

- A** parti di territorio comprendenti agglomerati che presentano interesse storico, artistico, documentario o ambientale e dai relativi elementi complementari o integrativi
- B** parti di territorio destinate a insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici ed in genere terziari, diversi dagli agglomerati individuati come zone di tipo A, e dai relativi elementi complementari o integrativi
- C** parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali, artigianali, commerciali, turistici ed in genere terziari
- E** parti di territorio destinate agli usi agro-silvo-pastorali e agli altri usi compatibili
- F** parti di territorio destinate agli impianti e alle attrezzature di interesse generale

Di queste zone non si ritengono edificabili:

- I terreni situati nelle zone A non sono edificabili, è permessa un'eventuale edificazione solo in interrato.
- I terreni situati nelle zone Ba11, Ba12, Ba14, Ba15, Ba18, Ba28, Ba29, Ba33, Ba34, Ba37, Ba38, Ba42 in quanto in tali aree è ammessa esclusivamente la costruzione di strutture interrato, nel rispetto del rapporto tra superficie complessiva e superficie fondiaria.
- I terreni situati nelle zone Ba43, Bb1, Bb3, Bb4, Be2 e Be3 in quanto in tali aree non è ammesso nessun intervento di nuova edificazione.
- I terreni situati nelle zone E sono destinati ad usi agricoli e pertanto l'edificabilità è consentita esclusivamente per fabbricati per l'agricoltura oppure per parti residenziali connessi alla conduzione dell'azienda. Si ritiene pertanto che tutti terreni situati in questa zona siano esclusi dall'I.C.I.
- Le zone F sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Nel Comune di Montjovet le zone F sono aree destinate a servizi pubblici, spazi di parcheggio ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie al soddisfacimento degli standard di legge; tali zone non sono sottoposte a vincoli o limiti urbanistici in quanto la loro attuazione è preceduta dall'approvazione di progetti esecutivi da parte del Consiglio Comunale.

Proprio dovuto a questo interesse generale non esiste una edificabilità del singolo lotto.

A seguito di quanto riportato precedentemente si ritengono edificabili esclusivamente le zone Ba1, Ba2, Ba3, Ba4, Ba5, Ba6, Ba7, Ba8, Ba9, Ba10, Ba13, Ba16, Ba17, Ba19, Ba20, Ba21, Ba22, Ba23, Ba24, Ba25, Ba26, Ba27, Ba30, Ba31, Ba32, Ba35, Ba36, Ba39, Ba40, Ba41, Bb2, Be1, Ca1, Ca2, Ca3, Cb1.

Individuazione del valore

Le zone ritenute edificabili ai fini I.M.U. di cui si è determinato il valore sono:

- zone **Ba1, Ba2, Ba3, Ba4, Ba5, Ba6, Ba7, Ba8, Ba9, Ba10, Ba13, Ba16, Ba17, Ba19, Ba20, Ba21, Ba22, Ba23, Ba24, Ba25, Ba26, Ba27, Ba30, Ba31, Ba32, Ba35, Ba36, Ba39, Ba40, Ba41**
- zone **Bb2**
- zone **Be1**
- zone **Ca1, Ca2, Ca3**
- zona **Cb1**

Di seguito il valore medio di riferimento al metro quadro per ogni zona urbanistica:

zona	località	Valore di riferimento Euro	note
Ba1	Perral	€ 50,00	
Ba2	Champeriou	€ 60,00	
Ba3	Estaod	€ 60,00	
Ba4	Estaod	€ 60,00	
Ba5	Ruelle	€ 60,00	
Ba6	Chenal	€ 50,00	
Ba7	Chenal	€ 50,00	
Ba8	Le Provaney	€ 50,00	
Ba9	Ciseran	€ 60,00	
Ba10	Ciseran	€ 60,00	
Ba13	Brocard	€ 60,00	
Ba16	Devin	€ 60,00	
Ba17	Vignolaz	€ 50,00	
Ba19	Toffoz	€ 45,00	
Ba20	Le Grand Hoel	€ 60,00	
Ba21	Le Grand Hoel	€ 60,00	
Ba22	Le Petit Hoel	€ 60,00	
Ba23	Le Petit Hoel	€ 60,00	
Ba24	Chosaley	€ 60,00	
Ba25	Le Brun-Berriat-Lillaz	€ 60,00	
Ba26	Barmachande	€ 70,00	
Ba27	Barmachande	€ 70,00	
Ba30	Reclou	€ 60,00	
Ba31	Montat	€ 50,00	
Ba32	Plout	€ 50,00	
Ba35	Meran	€ 45,00	
Ba36	Meran	€ 45,00	
Ba39	Oley	€ 50,00	
Ba40	Oley	€ 45,00	
Ba41	Oley	€ 50,00	
Bb2	Lillaz	€ 50,00	
Be1	Champeriou	€ 50,00	
Ca1	Perral	€ 50,00	
Ca2	Plangerp	€ 60,00	
Ca3	Le Creston	€ 50,00	
Cb1	Oley	€ 50,00	

In caso di utilizzazione edificatoria, tutte le aree prima non assoggettate all'I.M.U. saranno valutate a valore di surrogazione con altre aree ad esse assimilabili secondo la tipologia dell'intervento edilizio proposto.

CARTOGRAFIE AMBITI INEDIFICABILI PER INONDAZIONI. (Riduttivi dei valori medi di riferimento al metro quadrato delle aree edificabili ai fini I.M.U.)

Premesso che sulla base di quanto riconosciuto dalla costante giurisprudenza tributaria l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo fatto che essa risulti tale in base alle previsioni urbanistiche, indipendentemente da ogni valutazione circa la cosiddetta "edificabilità di fatto".

Visto che alcune aree ricomprese in zona edificabile del vigente PRG sono gravate da vincolo di inedificabilità derivante dalla delimitazione dei terreni soggetti a rischio di inondazione, il Comune ritiene opportuno adottare delle previsioni che riducano i valori delle aree vincolate, arrivando sino a esentare tali aree, ove inedificabili di fatto, dal pagamento dell'imposta.

Fascia A (colore rosso)

- 1) Nelle aree della Fascia A sono espressamente vietati, salvo quanto specificato ai punti 2 e 3 successivi:
 - a) gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture viarie;
 - b) gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici;
 - c) i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici esistenti con riferimento alle categorie di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998.
- 2) Nelle aree della Fascia A, sono consentiti:
 - a) i seguenti interventi su edifici e fabbricati esistenti:
 1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sui fabbricati classificati monumento o documento o di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale e sui beni culturali isolati di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del PTP, purché compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, nei limiti delle variazioni di volume consentiti e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 3. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ubicati nelle zone di tipo A edificate del PRG, nei limiti della sagoma dell'edificio, per quanto concerne di interventi di ristrutturazione edilizia, o delle variazioni di volume consentite, nel caso degli interventi di risanamento conservativo, e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste, compresi:
 - i mutamenti della destinazione d'uso relativi alle categorie di cui alle lettere e), f), h), i), l) dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998;
 - i mutamenti della destinazione d'uso relativi alle categorie di cui alle lettere d), dbis) e g), dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998 limitatamente ai fabbricati o porzioni di fabbricati all'interno dei quali esistano già unità destinate ad abitazione;
 4. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, destinati ad usi e attività di carattere agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi per la realizzazione di residenze temporanee connesse alla conduzione aziendale e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, esclusi gli interventi per lo svolgimento dell'attività di agriturismo, ove non già esistente;
 5. nei limiti della sagoma dell'edificio, gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti destinati ad attività produttive, energetiche, ricreative, culturali, sportive, commerciali, turistiche e ricettive (senza aumento del numero di posti letto) e i mutamenti di destinazione d'uso da categorie diverse alle categorie di cui alle lettere e), f), h), i), l) dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998); tali interventi devono essere finalizzati all'ammodernamento e alla

- razionalizzazione delle attività in atto e devono essere adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
6. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità degli edifici esistenti, compresi gli aumenti di volume a ciò strettamente necessari;
- b) nei limiti di quanto previsto dal piano regolatore, la realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, comprese le autorimesse, i parcheggi a raso e i posti auto all'aperto, per soddisfare le esigenze degli occupanti o delle attività produttive, agro-silvo-pastorali, ricreative, culturali, sportive, turistiche o commerciali esistenti negli edifici stessi; nel caso di aree pianeggianti per le quali si dispone di una quota di riferimento derivante da uno studio di modellizzazione idraulica, è ammessa la realizzazione delle sole strutture poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Nel caso di aree poste su conoidi o in settori prossimi ai corsi d'acqua dotati di una pendenza sufficiente a garantire il deflusso della corrente, escludendo pertanto fenomeni di rigurgito, è ammessa la realizzazione delle sole strutture per le quali si possa prevedere l'accesso unicamente verso valle, rispetto al flusso della corrente, con il piano di calpestio posto ad una quota pari o maggiore a quella del piano campagna del terreno verso valle, sempre rispetto al flusso della corrente, prive di ulteriori aperture che possano convogliare il flusso della corrente all'interno della struttura e dotate di dispositivi per impedire o limitare al massimo l'afflusso di acqua nella struttura in caso di piena;
- c) i seguenti interventi relativi alle infrastrutture viarie:
1. finalizzati a mantenere o riportare in efficienza l'infrastruttura viaria, a garantirne o a migliorarne la sicurezza della fruizione, mediante opere di protezione, di segnalazione, di adeguamento funzionale e di allargamento della sede dell'infrastruttura stessa;
 2. la realizzazione di attraversamenti di impluvi e/o di corsi d'acqua, di sovrappassi e di sottopassi, di rotonde, di marciapiedi, di aree di sosta o di manovra, di parcheggi a raso e di posti auto al servizio di edifici esistenti, di passi carrabili e di rampe di accesso ad edifici e strutture esistenti;
- d) gli interventi volti a migliorare la tutela della pubblica incolumità dai fenomeni di natura idraulica, geologica e valanghiva presenti in loco, ivi comprese le piste di cantiere e gli accessi per la realizzazione dell'opera e per garantire la manutenzione e la gestione delle opere stesse;
- e) gli interventi di regimazione delle acque, superficiali e sotterranee, compresi quelli per la realizzazione di opere di derivazione delle acque e di accesso all'alveo;
- f) gli interventi di sistemazione agraria o di rimodellamento del terreno, comprensivi di ogni intervento infrastrutturale necessario;
- g) gli interventi di adeguamento funzionale di infrastrutture puntuali, lineari e a rete come indicate nella parte definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
- h) gli interventi di nuova costruzione di infrastrutture puntuali, lineari (ad eccezione delle piste di sci e degli impianti a fune), viarie (ad eccezione delle strade comunali, regionali e statali, delle autostrade e delle ferrovie) e a rete, come indicate nella parte relativa alle definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
- i) gli interventi di demolizione di fabbricati ed infrastrutture;
- j) gli interventi finalizzati all'impianto e all'esercizio di cantieri temporanei mobili, ivi compresi gli accessi temporanei per la realizzazione dell'opera;
- k) la realizzazione di infrastrutture connesse con l'attività estrattiva, la realizzazione di impianti per la lavorazione del materiale derivante da attività estrattiva e la realizzazione di depositi temporanei di materiali inerti;
- l) gli interventi di potenziamento, adeguamento e nuova costruzione di impianti di trattamento delle acque reflue e di infrastrutture per la gestione dei rifiuti, quali depositi temporanei, discariche e aree di conferimento dei rifiuti, comprese le infrastrutture di accesso e quelle necessarie al loro funzionamento, ove non altrimenti localizzabili.
- 3) Nelle aree della Fascia A i progetti degli interventi, ammissibili secondo quanto previsto al punto 2. precedente e strutturalmente rilevanti, secondo quanto indicato nel capitolo sulle definizioni generali, devono essere corredati anche da uno specifico studio sulla compatibilità

dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.

- 4) Lo specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie deve essere valutato dalla struttura regionale competente in materia nei seguenti casi:
- a) interventi di cui alla precedente lettera a), strutturalmente rilevanti in termini di interazione con le dinamiche di dissesto previste, come indicati nelle definizioni generali;
 - b) interventi di cui alle lettere da b) a l).

Nel caso di procedimenti autorizzativi e/o valutativi di competenza della Regione che dovessero interessare l'intervento previsto, la valutazione della compatibilità dell'intervento è espressa nell'ambito del procedimento stesso. La partecipazione ai suddetti procedimenti amministrativi è richiesta dal funzionario regionale responsabile del procedimento.

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella fascia A, sono in questo caso - come indicato in premessa - edificabili di diritto ma non edificabili di fatto, per cui si considerano temporaneamente esenti da imposta sino alla eventuale variazione delle condizioni urbanistiche dell'area, , tranne nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo. In quest'ultimo caso il valore di riferimento ai fini I.M.U. è quello indicato nella tabella sopra riportata.

Fascia B (colore giallo)

- 1) Nelle aree della fascia B sono espressamente vietati, salvo quanto specificato ai punti 2. e 3. successivi:
 - a) gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture viarie;
 - b) gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
 - c) i mutamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998.
- 2) Nelle aree della fascia B, sono consentiti:
 - a) i seguenti interventi su edifici e fabbricati esistenti:
 - 1) gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - 2) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sui fabbricati classificati documento o monumento o di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale e sui beni culturali isolati di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del PTP, purché compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, nei limiti delle variazioni di volume consentiti e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 - 3) gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, compresi i mutamenti della destinazione d'uso di cui alle categorie elencate all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998 e gli ampliamenti di volume, nei limiti di quanto consentito dal PRG e/o dalle normative vigenti, finalizzati all'ammodernamento e alla razionalizzazione delle attività in atto, a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 - 4) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti destinati ad usi e attività di carattere agro-silvo-pastorale, compresi gli interventi per la realizzazione di residenze connesse alla conduzione aziendale, per la commercializzazione dei prodotti agricoli, per lo svolgimento di attività agrituristiche e i relativi mutamenti di destinazione d'uso;
 - 5) gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità degli edifici, compresi gli aumenti di volume a ciò strettamente necessari;

- b) nei limiti di quanto previsto dal piano regolatore, la realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, comprese le autorimesse, i parcheggi a raso e i posti auto all'aperto, per soddisfare le esigenze degli occupanti o delle attività produttive, agro-silvo-pastorali, ricreative, culturali, sportive, turistiche o commerciali esistenti negli edifici stessi; nel caso di aree pianeggianti per le quali si dispone di una quota di riferimento derivante da uno studio di modellizzazione idraulica, è ammessa la realizzazione delle sole strutture poste ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Nel caso di aree poste su conoidi o in settori prossimi ai corsi d'acqua dotati di una pendenza sufficiente a garantire il deflusso della corrente, escludendo pertanto fenomeni di rigurgito, è ammessa la realizzazione delle sole strutture per le quali si possa prevedere l'accesso unicamente verso valle, rispetto al flusso della corrente, con il piano di calpestio posto ad una quota pari o maggiore a quella del piano campagna del terreno verso valle, sempre rispetto al flusso della corrente, prive di ulteriori aperture che possano convogliare il flusso della corrente all'interno della struttura e dotati di dispositivi per impedire o limitare al massimo l'afflusso di acqua nella struttura in caso di piena;
- c) i seguenti interventi relativi alle infrastrutture viarie:
- 1) finalizzati a mantenere o riportare in efficienza l'infrastruttura viaria, a garantirne o a migliorarne la sicurezza della fruizione, mediante opere di protezione, di segnalazione, di adeguamento funzionale e di allargamento della sede dell'infrastruttura stessa;
 - 2) la realizzazione di attraversamenti di impluvi e/o di corsi d'acqua, di sovrappassi e di sottopassi, di rotonde, di marciapiedi, di aree di sosta o di manovra, di parcheggi a raso e di posti auto al servizio di edifici esistenti, di passi carrabili e di rampe di accesso ad edifici e strutture esistenti;
- d) gli interventi volti a migliorare la tutela della pubblica incolumità dai fenomeni di natura idraulica, geologica e valanghiva presenti in loco, ivi comprese le piste di cantiere e gli accessi per la realizzazione dell'opera e per garantire la manutenzione e la gestione delle opere stesse;
- e) gli interventi di regimazione delle acque, superficiali e sotterranee, compresi quelli per la realizzazione di opere di derivazione delle acque e di accesso all'alveo;
- f) gli interventi di sistemazione agraria o di rimodellamento del terreno, comprensivi di ogni intervento infrastrutturale necessario;
- g) gli interventi di adeguamento funzionale di infrastrutture puntuali, lineari e a rete come indicate nella parte definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
- h) gli interventi di nuova costruzione di infrastrutture puntuali, lineari (ad eccezione delle piste di sci e degli impianti a fune), viarie (ad eccezione delle strade comunali, regionali e statali, delle autostrade e delle ferrovie) e a rete, come indicate nella parte relativa alle definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
- i) gli interventi di demolizione di fabbricati ed infrastrutture;
- j) gli interventi finalizzati all'impianto e all'esercizio di cantieri temporanei mobili, ivi compresi gli accessi temporanei per la realizzazione dell'opera;
- k) la realizzazione di infrastrutture connesse con l'attività estrattiva, la realizzazione di impianti per la lavorazione del materiale derivante da attività estrattiva e la realizzazione di depositi temporanei di materiali inerti;
- l) gli interventi di potenziamento, di adeguamento e di nuova costruzione di impianti di trattamento delle acque reflue e di infrastrutture per la gestione dei rifiuti, quali depositi temporanei, discariche e aree di conferimento dei rifiuti, comprese le infrastrutture di accesso e quelle necessarie al loro funzionamento, ove non altrimenti localizzabili.
- 3) Nelle aree della Fascia B i progetti degli interventi, ammissibili secondo quanto previsto al punto 2. precedente e strutturalmente rilevanti, secondo quanto indicato nelle definizioni generali, devono essere corredati anche da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.
- 4) Lo specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di

mitigazione del rischio necessarie, deve essere valutato dalla struttura regionale competente in materia nei seguenti casi:

- a) interventi di cui alla lettera a) precedente, strutturalmente rilevanti in termini di interazione con le dinamiche di dissesto previste, come indicati nelle definizioni generali;
- b) interventi di cui alle precedenti lettere, da b) a l).

Nel caso di procedimenti autorizzativi e/o valutativi di competenza della Regione che dovessero interessare l'intervento previsto, la valutazione di compatibilità dell'intervento è espressa nell'ambito del procedimento stesso. La partecipazione ai suddetti procedimenti amministrativi è richiesta dal funzionario regionale responsabile del procedimento.

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) per i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella fascia B, si possono ipotizzare le seguenti casistiche:

- per il terreno edificato ricadente nella fascia B, il valore di riferimento dell'area edificabile ai fini I.M.U., durante gli interventi di cui al precedente punto 2), è quello indicato nella tabella sopra riportata;
- terreno non edificato, ricadente nella fascia B e confinante con un terreno edificato oppure confinante con un terreno edificabile, non compreso in fascia B, ma ricadente nella stessa zona urbanistica: in questo caso il valore di riferimento ai fini I.M.U., indicato nella tabella sopra riportata è ridotto del 50%;
- terreno non edificato, ricadente in fascia B e confinante con terreni compresi nella stessa fascia B, oppure inedificabili (inseriti in fascia A oppure non edificabili per prescrizioni di P.R.G.C.): in questo caso il terreno è - come indicato in premessa - edificabile di diritto ma non edificabile di fatto, per cui si considera temporaneamente esente da imposta sino alla eventuale variazione delle condizioni urbanistiche dell'area;

Fascia C (colore verde)

Nelle aree della fascia C è consentito ogni tipo di intervento, edilizio ed infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di pericolosità idraulica determinato dall'evento preso a riferimento per la delimitazione della fascia, contenente, altresì, la verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio. Nella realizzazione dei nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione di quelli esistenti (in questi ultimi casi ove gli interventi riguardino le pertinenze in oggetto), devono essere adottati accorgimenti per limitare gli effetti di eventuali flussi di acque, con particolare attenzione nei confronti di quelli provenienti dalla rete viabile.

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) per i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella fascia C, il valore di riferimento al metro quadrato è indicato nella tabella sopra riportata.

Fascia di cautela (colore viola) Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

1. Nei territori della Fascia C di cui al Piano stralcio delle fasce fluviali, individuati nella cartografia di riferimento all'esterno della linea di delimitazione indicante il "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", le condizioni di uso del territorio comunale, in relazione allo stato di rischio derivante dallo studio delle modalità di inondazione e dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie, classificati fasce di cautela, sono le seguenti, salvo più specifica definizione nell'ambito dei PRG e sempre compatibilmente con quanto di seguito indicato.

Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati ad una quota superiore a quella raggiunta dalla portata di riferimento con tempo di ritorno di 200 anni i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di pericolosità idraulica determinato dall'evento con tempo di ritorno 200 anni, contenente, altresì, la verifica

dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio.

Gli interventi di ampliamento volumetrico devono tenere conto della situazione esistente.

Le infrastrutture viarie devono tenere conto della situazione di rischio di inondazione.

Nella realizzazione dei nuovi fabbricati e nella ristrutturazione o manutenzione di quelli esistenti, devono essere adottati accorgimenti per limitare gli effetti di eventuali flussi di acque, con particolare attenzione verso quelli provenienti dalla rete viabile, come già indicato al punto C3.

CARTOGRAFIE AMBITI INEDIFICABILI PER FRANE.

(Riduttivi dei valori medi di riferimento al metro quadrato delle aree edificabili ai fini I.M.U.)

Premesso che sulla base di quanto riconosciuto dalla costante giurisprudenza tributaria l'edificabilità di un'area va ritenuta per il solo fatto che essa risulti tale in base alle previsioni urbanistiche, indipendentemente da ogni valutazione circa la cosiddetta "edificabilità di fatto".

Visto che alcune aree ricomprese in zona edificabile del vigente PRG sono gravate da vincolo di inedificabilità derivante dalla delimitazione dei terreni soggetti a rischio di frane, il Comune ritiene opportuno adottare delle previsioni che riducano i valori delle aree vincolate, arrivando sino a esentare tali aree, ove inedificabili di fatto, dal pagamento dell'imposta.

ZONA FC (colore viola) **zona di cautela.**

I terreni ricadenti nella **zona FC**, zona definita di cautela, sono edificabili di diritto in base al Piano Regolatore, ma inedificabili di fatto, con conseguente riduzione del **50%** del valore al metro quadrato ai fini I.M.U., indicato nella tabella sopra riportata, fino all'effettiva presentazione del progetto con perizia che dimostri l'edificabilità di fatto del terreno ovvero fino all'adozione di variante che elimini il vincolo.

ZONA F1 (colore rosso) **Aree ad alta pericolosità ai sensi del comma 1 dell'art. 35**

- 1) Nelle aree ad alta pericolosità di cui all'art. 35, comma 1– F1, sono espressamente vietati, salvo quanto specificato al punto 2. successivo:
 - a) gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture;
 - b) gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
 - c) i mutamenti della destinazione d'uso degli edifici esistenti, con riferimento alle categorie individuate dall'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998.
- 2) Nelle aree ad alta pericolosità di cui all'art. 35, comma 1– F1, sono consentiti:
 - a) i seguenti interventi su edifici e fabbricati esistenti:
 1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sui fabbricati classificati documento o monumento o di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale e sui beni culturali isolati di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del PTP, purché compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, nei limiti delle variazioni di volume consentiti e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 3. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti ubicati nelle zone di tipo A edificate del PRG, nei limiti della sagoma dell'edificio, per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione edilizia, o delle variazioni di volume consentite, nel caso degli interventi di risanamento conservativo, e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste, compresi :
 - i mutamenti di destinazione d'uso relativi alle categorie di cui alle lettere e), f), h), i), l) dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998,

- i mutamenti di destinazione d'uso relativi alle categorie di cui alle lettere d), dbis), g) dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998, limitatamente a fabbricati o porzioni di fabbricati all'interno dei quali esistano già unità destinate ad abitazione;
 4. gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti destinati ad usi e attività di carattere agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi per la realizzazione di residenze temporanee connesse alla conduzione aziendale e alla commercializzazione dei prodotti agricoli, ma esclusi gli interventi per lo svolgimento dell'attività di agriturismo ove non già esistente;
 5. nei limiti della sagoma dell'edificio, gli interventi edilizi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti destinati ad attività produttive, energetiche, ricreative, culturali, sportive, commerciali, turistiche e ricettive (senza aumento del numero di posti letto) e i mutamenti di destinazione d'uso da categorie diverse alle categorie di cui alle lettere e), f), h), i) e l) dell'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998; tali interventi devono essere finalizzati all'ammodernamento e alla razionalizzazione delle attività e devono essere adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 6. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità degli edifici esistenti, compresi gli aumenti di volume a ciò strettamente necessari;
 - b) nei limiti di quanto previsto dal PRG, la realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, compresi le autorimesse, i parcheggi a raso e i posti auto all'aperto, per soddisfare le esigenze degli occupanti o delle attività produttive, agrosilvo-pastorali, ricreative, culturali, sportive, turistiche o commerciali in atto negli edifici stessi;
 - c) i seguenti interventi relativi alle infrastrutture viarie:
 - 1) finalizzati a mantenere o riportare in efficienza l'infrastruttura viaria, a garantirne o a migliorarne la sicurezza mediante opere di protezione, di segnalazione, di adeguamento funzionale e di allargamento della sede dell'infrastruttura stessa;
 - 2) la realizzazione di attraversamenti di impluvi e/o di corsi d'acqua, di sovrappassi e di sottopassi, di rotonde, di marciapiedi, di aree di sosta e/o di manovra, di parcheggi a raso e di posti auto al servizio di edifici esistenti, di passi carrabili e di rampe di accesso ad edifici e strutture esistenti;
 - d) gli interventi volti a migliorare la tutela della pubblica incolumità dai fenomeni di natura idraulica, geologica e valanghiva presenti in loco, ivi comprese le piste di cantiere e gli accessi per la realizzazione dell'opera e per garantire la manutenzione e la gestione delle opere stesse;
 - e) gli interventi di regimazione delle acque, superficiali e sotterranee, compresi quelli per la realizzazione di opere di derivazione delle acque e di accesso all'alveo;
 - f) gli interventi di sistemazione agraria o di rimodellamento del terreno, comprensivi di ogni intervento infrastrutturale necessario;
 - g) gli interventi di adeguamento funzionale di infrastrutture puntuali, lineari e a rete, come indicate nella parte relativa alle definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
 - h) gli interventi di nuova costruzione di infrastrutture puntuali, lineari (ad eccezione delle piste di sci e degli impianti a fune), viarie (ad eccezione delle strade comunali, regionali e statali, delle autostrade e delle ferrovie) e a rete, come indicate nella parte relativa alle definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
 - i) gli interventi di demolizione di fabbricati ed infrastrutture;
 - j) gli interventi finalizzati all'impianto e all'esercizio di cantieri temporanei mobili, ivi compresi gli accessi temporanei per la realizzazione dell'opera;
 - k) la realizzazione di infrastrutture connesse con l'attività estrattiva, la realizzazione di impianti per la lavorazione del materiale derivante da attività estrattiva e la realizzazione di depositi temporanei di materiali inerti;
 - l) gli interventi di potenziamento, di adeguamento e di nuova costruzione di impianti di trattamento delle acque reflue e di infrastrutture per la gestione dei rifiuti, quali depositi temporanei, discariche e aree di conferimento dei rifiuti, comprese le infrastrutture di accesso e quelle necessarie al loro funzionamento, ove non altrimenti localizzabili.
- 3) Nelle aree ad alta pericolosità di cui all'art. 35, comma 1– F1, i progetti relativi agli interventi sottoindicati, ammissibili ai sensi del precedente punto 2., devono essere altresì corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio indicate:
- a) gli interventi edilizi di cui alla lettera a), strutturalmente rilevanti, secondo quanto indicato nelle definizioni generali;

- b) gli interventi di cui alle lettere b), c.1), c.2), ad esclusione dei passi carrabili e delle rampe di accesso, d), e), f), g), h), i), j), k) e l).

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella **Zona F1** sono di diritto edificabili ma di fatto inedificabili: **in questo caso il terreno è - come indicato in premessa - edificabile di diritto ma non edificabile di fatto, per cui si considera temporaneamente esente da imposta sino alla eventuale variazione delle condizioni urbanistiche dell'area**, tranne nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo. In quest'ultimo caso il valore di riferimento ai fini I.M.U. è quello indicato nella tabella sopra riportata.

ZONA F2 (colore giallo) **Aree a media pericolosità ai sensi dell'art. 35, comma 1**

- 1) Nelle aree a media pericolosità di cui all'art. 35, comma 1 – F2, sono espressamente vietati, salvo quanto specificato al successivo punto 2.:
 - a) gli interventi di nuova costruzione di edifici ed infrastrutture;
 - b) gli interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
 - c) i mutamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998.
- 2) Nelle aree a media pericolosità di cui all'art. 35, comma 1 – F2, sono consentiti:
 - a) i seguenti interventi su edifici e fabbricati esistenti:
 1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 2. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sui fabbricati classificati documento o monumento o di pregio storico, culturale, architettonico, ambientale e sui beni culturali isolati di cui all'articolo 37 delle norme tecniche di attuazione del PTP, purché compatibili con il carattere architettonico delle strutture edilizie preesistenti, nei limiti delle variazioni di volume consentiti e a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 3. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, compresi i mutamenti della destinazione d'uso di cui alle categorie elencate all'art. 73, comma 2, della l.r. n. 11/1998 e gli ampliamenti di volume nei limiti di quanto consentito dal PRG e/o dalle normative vigenti, a condizione che siano adeguatamente diminuite le condizioni di vulnerabilità della struttura in relazione alle dinamiche di dissesto previste;
 4. gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento degli edifici esistenti destinati ad usi e attività di carattere agro-silvopastorali, compresi gli interventi per la realizzazione di residenze connesse alla conduzione aziendale, per la commercializzazione dei prodotti agricoli, per lo svolgimento di attività agrituristiche e i relativi mutamenti di destinazione d'uso;
 5. gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, tecnologico e di fruibilità degli edifici, compresi gli aumenti di volume strettamente necessari;
 - b) nei limiti di quanto previsto dal piano regolatore, la realizzazione di strutture pertinenziali agli edifici esistenti, come tali prive di funzioni autonome e destinate invece al servizio esclusivo degli edifici predetti, comprese autorimesse, parcheggi a raso e posti auto all'aperto, per soddisfare le esigenze degli occupanti o delle attività produttive, agro-silvo-pastorali, ricreative, culturali, sportive, turistiche o commerciali esistenti negli edifici stessi;
 - c) i seguenti interventi relativi alle infrastrutture viarie:
 1. finalizzati a mantenere o riportare in efficienza l'infrastruttura viaria, a garantire o a migliorarne la sicurezza, mediante opere di protezione, di segnalazione, di adeguamento funzionale e di allargamento della sede dell'infrastruttura stessa;
 2. la realizzazione di attraversamenti di impluvi e/o di corsi d'acqua, di sovrappassi e di sottopassi, di rotonde, di marciapiedi, di aree di sosta o di manovra, di parcheggi a raso e di posti auto al servizio di edifici esistenti, di passi carrabili e di rampe di accesso ad edifici e strutture esistenti;
 - d) gli interventi volti a migliorare la tutela della pubblica incolumità dai fenomeni di natura idraulica, geologica e valanghiva presenti in loco, ivi compresa la realizzazione delle piste di cantiere e degli accessi per l'esecuzione delle opere e per garantire la manutenzione e la gestione delle opere stesse;
 - e) gli interventi di regimazione delle acque, superficiali e sotterranee, compresi quelli per la realizzazione di opere di derivazione delle acque e di accesso all'alveo;

- f) gli interventi di sistemazione agraria o di rimodellamento del terreno, comprensivi di ogni intervento infrastrutturale necessario;
 - g) gli interventi di adeguamento funzionale di infrastrutture puntuali, lineari e a rete come indicate nella parte "definizioni generali", non altrimenti localizzabili;
 - h) gli interventi di nuova costruzione di infrastrutture puntuali, lineari (ad eccezione delle piste di sci e degli impianti a fune), viarie (ad eccezione delle strade comunali, regionali e statali, delle autostrade e delle ferrovie) e a rete, come indicate nella parte relativa alle definizioni generali, non altrimenti localizzabili;
 - i) gli interventi di demolizione di fabbricati ed infrastrutture;
 - j) gli interventi finalizzati all'impianto e all'esercizio di cantieri temporanei mobili, ivi compresi gli accessi temporanei per la realizzazione dell'opera;
 - k) la realizzazione di infrastrutture connesse con l'attività estrattiva, la realizzazione di impianti per la lavorazione del materiale derivante da attività estrattiva e la realizzazione di depositi temporanei di materiali inerti;
 - l) gli interventi di potenziamento, di adeguamento e di nuova costruzione di impianti di trattamento delle acque reflue e di infrastrutture per la gestione dei rifiuti, quali depositi temporanei, discariche e aree di conferimento dei rifiuti, comprese le infrastrutture di accesso e quelle necessarie al loro funzionamento, ove non altrimenti localizzabili.
- 3) Nelle aree a media pericolosità di cui all'art. 35, comma 1 – F2, i progetti relativi ai sottoelencati interventi, ammissibili ai sensi del precedente punto 2., devono essere altresì corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e sull'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie:
- a) gli interventi edilizi di cui alla lettera a), strutturalmente rilevanti, secondo quanto indicato nelle definizioni generali;
 - b) gli interventi di cui al precedente comma 2., lettere b) e c), ad esclusione dei passi carrabili e delle rampe di accesso, d), e), f), h), j), k), e l) .

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) per i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella Zona F2, si possono ipotizzare le seguenti casistiche:

- per il terreno edificato ricadente nella Zona F2, il valore di riferimento dell'area edificabile ai fini I.M.U., durante gli interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento degli edifici e delle infrastrutture esistenti, è quello indicato nella tabella sopra riportata;
- terreno non edificato, ricadente nella Zona F2 e confinante a un terreno edificato oppure confinante a un terreno edificabile, non compreso in Zona F2, in questo caso il valore di riferimento ai fini I.M.U., indicato nella tabella sotto riportata è ridotto del 50%;
- terreno non edificato, ricadente in Zona F2 e confinante con terreni compresi nella stessa Zona F2, oppure inedificabili (inseriti in Zona F1 oppure non edificabili per prescrizioni di P.R.G.C.): in questo caso il terreno è - come indicato in premessa - edificabile di diritto ma non edificabile di fatto, per cui si considera temporaneamente esente da imposta sino alla eventuale variazione delle condizioni urbanistiche dell'area;

ZONA F3 (colore verde) **Aree a bassa pericolosità ai sensi dell'art. 35, comma 1**

Nelle aree a bassa pericolosità di cui all'art. 35, comma 1 – F3, è consentito ogni genere di intervento, edilizio ed infrastrutturale; nel caso di interventi di nuova costruzione, i relativi progetti devono essere corredati da uno specifico studio sulla compatibilità dell'intervento con i fenomeni idraulici, geologici e idrogeologici che possono determinarsi nell'area, e di verifica dell'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le opere di mitigazione del rischio necessarie.

Ai fini I.M.U. (imposta municipale propria) per i terreni rientranti nelle zone edificabili del P.R.G.C. e ricadenti nella Zona F3, il valore di riferimento al metro quadrato è quello indicato nella tabella sopra riportata.