

## SOMMARIO

### MAPPA



Debitore

Provincia

Comune

Indirizzo

Destinazione

Superficie lorda

Superficie commerciale

Tempi di vendita

Data perizia

### ASSET



PRATOMAGGIORE S.R.L.

Modena

Vignola

via Bellaria

Terreno

15.236

15.236

76.000 €

24

05/12/2023

Esecuzione	-	Data sopralluogo	-	Data perizia	05/12/2023
Tipo valutazione	Desktop	Valutatore		Revisore	
Committente					
Debitore	PRATOMAGGIORE S.R.L.				
Tribunale	Modena				

CONTESTO / UBICAZIONE / DESCRIZIONE										
Vocazione	Posizione	Visibilità	Servizi	Trasporti	Viabilità	Autostrada	Stazione	Porzione	Uso principale	Stato
Residenziale	Semicentrale	Discreta	Non distanti	Non distanti	Buona	<15Km	<5Km	NO	Terreno	Buono

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO

L'asset immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Vignola (MO), centro urbano di circa 26.000 abitanti compreso nel quadrante centro orientale della provincia di Modena.

La città è collocata ai piedi delle prime colline dell'Appennino modenese ed è facilmente raggiungibile sia da Modena, tramite la Strada provinciale 623, che da Bologna, mediante la Strada provinciale 569.

Più precisamente, la Proprietà è localizzata in una zona semicentrale di espansione residenziale, posta a circa 3 km di distanza dal centro cittadino. I terreni sono ubicati a nord-ovest del territorio comunale di Vignola (MO), in prossimità della zona industriale/produttiva della città. Il tessuto edilizio circostante risulta costituito da fabbricati singoli e abitazioni a schiera, generalmente articolati da uno a tre livelli fuori terra.

A est dell'area in oggetto si estende una vasta area agricola, con appezzamenti di terreno in parte coltivati.

L'accessibilità al bene avviene tramite la viabilità locale, direttamente collegata alla Strada provinciale 569.

Il lotto dista circa 11,5 km dal Casello Modena Sud, 30 km dal Casello est di Bologna Borgo Panigale e 2,8 km dalla stazione di Vignola.

#### DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Oggetto di valutazione è un lotto costituito da n. 12 particelle adiacenti, ubicato nel quadrante nordoccidentale del Comune di Vignola (MO). Il lotto, raggiungibile tramite la SP569, è accessibile a sud da Via Bellaria, angolo Via Milano, a nord da Via er Sassuolo. I terreni sono situati in un quartiere residenziale di recente costruzione a vocazione.

Dalle indagini urbanistiche effettuate, il Comune di Vignola risulta dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera G.P. n. 359 del 18/09/2001., successive modificazioni ed integrazioni sono state approvate con Del. C.C. n. 58/02, n. 52/03, n. 18/04, n. 44/04, n.68/04, n.69/04.

Negli anni 2016/2020 sono state approvate diverse varianti urbanistiche che hanno definito le conseguenti modifiche da apportare sia alla Cartografia Coordinata del Piano Regolatore Generale che alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., a seguito della specifica approvazione da parte del Consiglio Comunale. L'ultima variante è stata approvata con Del. C.C. n. 65 del 26/09/2022, ai sensi dell'art. 15, comma 4, L.R. 47/78.

Secondo lo strumento urbanistico vigente i terreni ricadono in "Zona a prevalente destinazione residenziale - C1.E", disciplinata dall'art. 64 delle NTA. Tali zone comprendono le "parti del territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali". Gli interventi si attuano mediante Piano Particolareggiato.

#### Art. 64 - Zone Omogenee C

4. Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C1, corrispondenti a zone di nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale poste a margine dell'edificato esistente, con funzioni di ricucitura delle frange urbane, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una Superficie minima di intervento (Sm) corrispondente alla Superficie Territoriale complessiva dei comparti individuati sulle tavole di P.R.G. Ove tali comparti siano contrassegnati con la medesima sigla nelle tavole del P.R.G., si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 38, comma 3°, in coerenza con quanto previsto al comma 9 dell'art. 46 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

Nella generalità dei comparti C1 si applicano seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 2.500 mq./ha.;

PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;

U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria): - 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici;

- aree a verde pubblico attrezzato. Per i comparti contrassegnati con la sigla C1 accompagnata da una stessa lettera in minuscolo come ulteriore sigla di riferimento come da indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G.; ovvero 50/mq/30 Su per i restanti comparti C1

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;

H (Altezza massima) = ml. 10,50;

VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.

A seguito di colloquio telefonico con l'Ufficio tecnico del Comune di Vignola, è emerso quanto segue: "a decorrere dal 01 gennaio 2022 tali aree risultano 'ope legis' equipollenti ad aree non pianificate, ai sensi degli articoli 3 e 4 della L.R. 24/2017, non essendo stati avviati sulle stesse procedimenti attuativi entro i termini previsti dalla medesima Legge. Su tali aree hanno pertanto cessato di avere efficacia tutte le previsioni di piano che attribuivano loro podestà edificatoria subordinata a piano attuativo".

Per tali motivi, allo stato attuale, riteniamo opportuno considerare suddette aree agricole.

Le consistenze valorizzate sono state desunte da visura catastale aggiornata.

LOCALIZZAZIONE			
Provincia	Modena	Comune	Vignola
Località/frazione	-	Regione	Emilia-Romagna
Coordinate sat.	44.495117, 10.988021	Indirizzo	via Bellaria
Link Google Maps	<a href="https://maps.app.goo.gl/s6zvuk8VUIKaQkKx5">https://maps.app.goo.gl/s6zvuk8VUIKaQkKx5</a>		

#### MAPPA



#### VISTA SATELLITARE



VISTA SATELLITARE



**DATI IMMOBILIARI**

Atto di provenienza:		-	
Notaio	-	Rep.	-
Fasc.	-	Data:	-
Proprietario:	PRATOMAGGIORE S.R.L. sede in CASTELFRANCO EMILIA (MO) (CF: 02306150364)	Diritto e onere reale:	Proprietà
Corrispondenza proprietario/debitore:	Sì		
Immobile occupato	N/a		
In uso/non in uso	N/a		
Grado di attività e/o inattività da vista esterna	-		
Grado di attività e/o inattività da vista interna	-		
Contratto di locazione	-		

**DATI CATASTALI**

**Catasto Terreni**

Comune di:		Vignola						
P.T.	Foglio	Particella	Tipo (p.f. - p.ed.)	Qualità	Classe	Superficie (mq)	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
-	4	204	-	semin arbor	2	2.439	15,12	18,89
-	4	372	-	semin arbor	2	178	1,1	1,38
-	4	397	-	semin arbor	2	1.938	12,01	15,01
-	4	459	-	seminativo	2	2.054	12,2	15,91
-	4	460	-	seminativo	2	752	4,47	5,83
-	4	461	-	seminativo	2	746	4,43	5,78
-	4	462	-	seminativo	2	738	4,38	5,72
-	4	325	-	semin arbor	2	4.864	30,14	37,68
-	4	370	-	semin arbor	2	29	0,18	0,22
-	4	373	-	vigneto	1	1.291	13,67	10
-	4	374	-	seminativo	2	70	0,42	0,54
-	4	416	-	vigneto	1	137	1,45	1,06

Note: I dati catastali sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Committenza.

DOCUMENTAZIONE EDILIZIA				
Tipo documento	Ente	Data	Numero	Oggetto
-	-	-	-	-

**REGOLARITA' CATASTALE ED EDILIZIA**

Regolarità catastale:	N/a	Costi regolarizzazione tot.	€	-
In assenza di documentazione non è possibile esprimersi circa la regolarità catastale.				

Regolarità edilizia:	N/a	Costi regolarizzazione tot.	€	-
In assenza di documentazione non è possibile esprimersi circa la regolarità edilizia.				

CONSISTENZE							
Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ponderazione	Superficie commerciale
4	204	-	-	Terreno	2.439	100%	2.439
4	372	-	-	Terreno	178	100%	178
4	397	-	-	Terreno	1.938	100%	1.938
4	459	-	-	Terreno	2.054	100%	2.054
4	460	-	-	Terreno	752	100%	752
4	461	-	-	Terreno	746	100%	746
4	462	-	-	Terreno	738	100%	738
4	325	-	-	Terreno	4.864	100%	4.864
4	370	-	-	Terreno	29	100%	29
4	373	-	-	Terreno	1.291	100%	1.291
4	374	-	-	Terreno	70	100%	70
4	416	-	-	Terreno	137	100%	137
Totale					15.236		15.236

## VALUTAZIONE

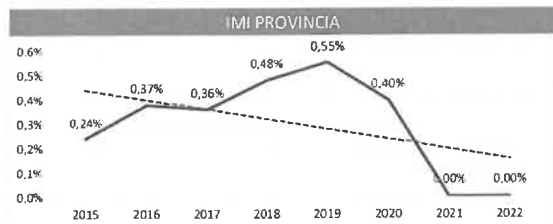
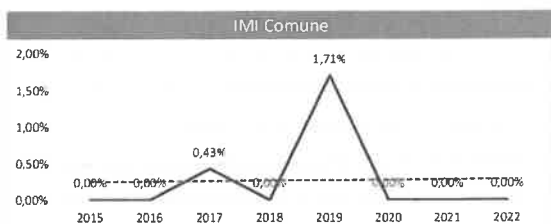
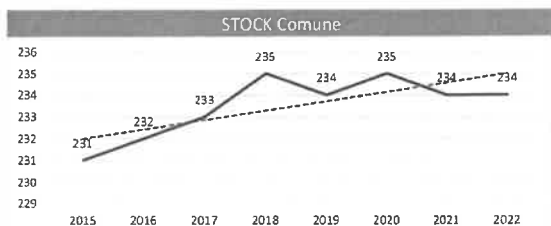
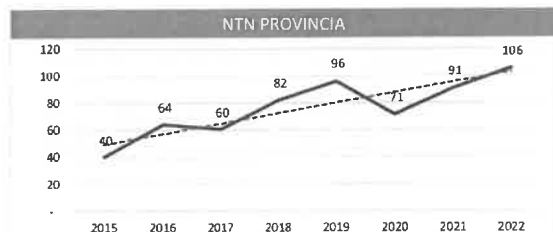
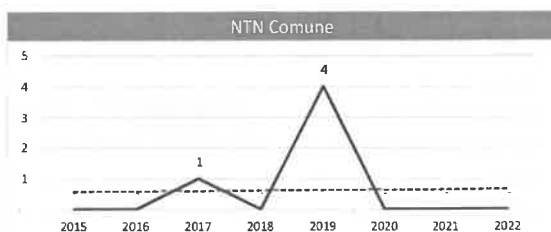
Base di valore	Market Value
Criterio valutativo	MCA

Foglio	Mapp.	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie commerciale	€/mq	Valore €
4	204	-	-	Terreno	2.439	5,0	12.195
4	372	-	-	Terreno	178	5,0	890
4	397	-	-	Terreno	1.938	5,0	9.690
4	459	-	-	Terreno	2.054	5,0	10.270
4	460	-	-	Terreno	752	5,0	3.760
4	461	-	-	Terreno	746	5,0	3.730
4	462	-	-	Terreno	738	5,0	3.690
4	325	-	-	Terreno	4.864	5,0	24.320
4	370	-	-	Terreno	29	5,0	145
4	373	-	-	Terreno	1.291	5,0	6.455
4	374	-	-	Terreno	70	5,0	350
4	416	-	-	Terreno	137	5,0	685
<b>Totale arrotondato</b>							<b>€ 76.000</b>

MARKET VALUE	€/mq	Tempi di vendita	QUICK SALE VALUE		€/mq	Tempi di vendita	JUDICIAL MARKET VALUE		€/mq
<b>€ 76.000</b>	<b>€ 5</b>	<b>24</b>	Sconto (%)	-25%	<b>€ 4</b>	<b>18</b>	Sconto (%)	-45%	<b>€ 3</b>
			<b>€ 57.000</b>				<b>€ 41.800</b>		

**NTN - STOCK - IMI**

AGRICOLO										STATISTICHE
Ambito Territoriale		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Media (u)
<b>Vignola</b>										
NTN	Val. Ass.	-	-	1	-	4	-	-	-	1
	Var. %	-	-	-	-100,0%	-	-100,0%	-	-	-
STOCK	Val. Ass.	231	232	233	235	234	235	234	234	234
	Var. %	-	0,43%	0,43%	0,86%	-0,43%	0,43%	0,43%	0,00%	-
IMI	Val. Ass.	0,00%	0,00%	0,43%	0,00%	1,71%	0,00%	0,00%	0,00%	0,27%
	Var. %	-	-	-	-100,0%	-	-100,0%	-	-	-
<b>Modena</b>										
NTN	Val. Ass.	40	64	60	82	96	71	91	106	76
	Var. %	-	59,8%	-5,5%	35,5%	17,1%	-25,6%	27,3%	16,6%	-
STOCK	Val. Ass.	16.828	17.038	16.904	17.134	17.372	17.978	-	-	12.907
	Var. %	-	1,25%	-0,79%	1,36%	1,39%	3,49%	-100,00%	-	-
IMI	Val. Ass.	0,2%	0,4%	0,4%	0,5%	0,6%	0,4%	nd	nd	0,40%
	Var. %	-	57,8%	-4,8%	33,7%	15,5%	-28,1%	-	-	-





MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

Segmento	Terreno Agricolo
Bacino di utenza	Utilizzatore finale
Domanda	Sufficiente
Offerta	Discreta
Tendenza di mercato	Stabile

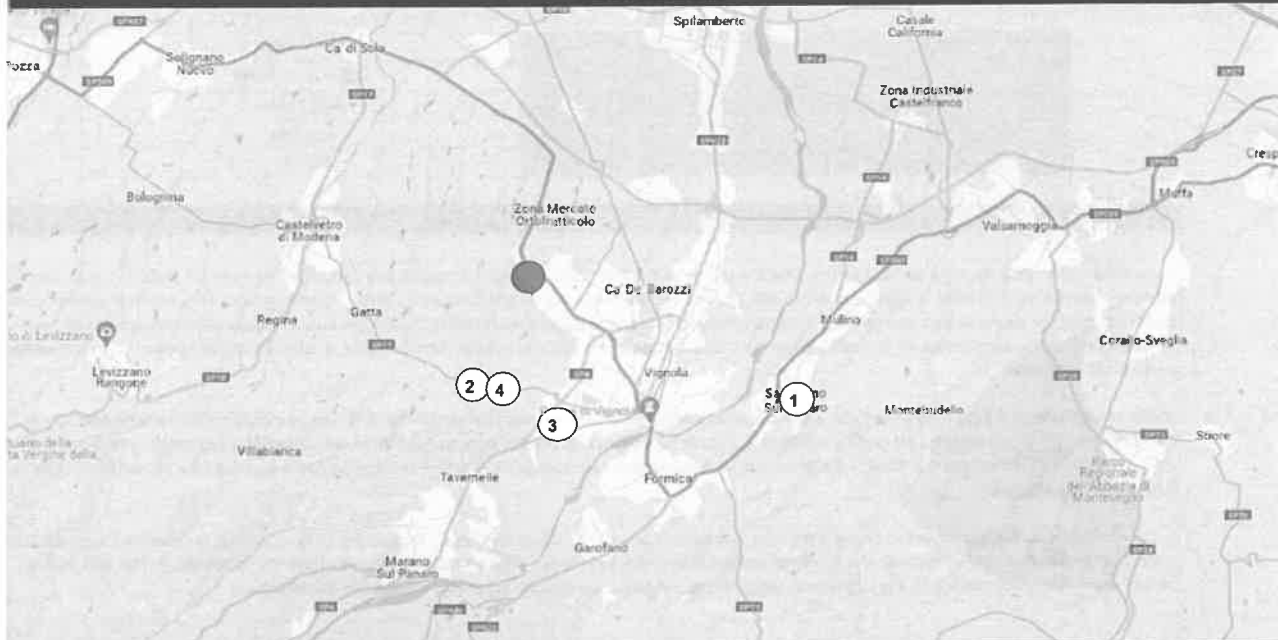
CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

In considerazione della tipologia dell'asset immobiliare in esame, ai fini estimativi, si è ritenuto opportuno procedere attraverso il Metodo Comparativo, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Le analisi condotte hanno evidenziato valori di mercato generalmente compresi tra €/ha 30.000 e 120.000, in funzione delle differenti peculiarità degli immobili proposti. In considerazione di quanto rilevato e delle caratteristiche dell'asset immobiliare in esame, si ritiene congruo stimare un valore unitario pari a 50.000 euro/ha.

**Ai fini della presente si è ritenuto opportuno elaborare un secondo scenario che prevede la possibilità di far tornare edificabile il terreno entro 2 anni. Tale scenario non è contemplato dall'analisi urbanistica attuale ma tuttavia non totalmente escludibile in considerazione dell'attuale perimetrazione del PRG che include l'area in zona C.1. A tal fine si stima che, ove sussistesse tale possibilità, il valore del terreno possa essere pari a 300.000€. Si rimanda alla lettura del DCF allegato.**

Il Valore di Mercato della proprietà in esame è stato stimato nell'assunto che la stessa sia libera e disponibile sul mercato. Per la determinazione del QSV è stato applicato uno sconto ipotizzando che la commercializzazione avvenga in tempi inferiori rispetto all'ordinarietà. Per la definizione del JMV è stato considerato uno sconto che riflette i costi e i tempi delle procedure giudiziarie incardinate presso il Tribunale di riferimento.

## Analisi di mercato



NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	05/12/23	05/12/23	05/12/23	05/12/23
Descrizione sintetica	Terreno agricolo sito in loc. Garofano, di superficie pari a 10.000 mq ca., privo di colture.	Terreno agricolo in piano, piantumato ad albicocche.	Terreno agricolo in località Tavernelle di Vignola, fronte strada.	Terreno agricolo in piano, piantumato ad pere.
Indirizzo	Savignano sul Panaro	Vignola	Vignola - via Frignanese	Vignola
Localizzazione	Periferia	Semicentro	Semicentro	Semicentro
Destinazione d'uso prevalente	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo	Terreno agricolo
Superficie Commerciale	10.000	12.000	40.000	15.000
Richiesta (Euro)	50.000	72.000	200.000	90.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	5,0	6,0	5,0	6,0
Stato manutentivo	Ottima	Buona	Buona	Buona
Giacitura	Pianeggiante	Pianeggiante	Acclive	Pianeggiante
Fonte Comparativo	<a href="https://www.idealista.it/immobile/19395838/">https://www.idealista.it/immobile/19395838/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/19395849/">https://www.idealista.it/immobile/19395849/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/19135181/">https://www.idealista.it/immobile/19135181/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/19395834/">https://www.idealista.it/immobile/19395834/</a>
Foto				

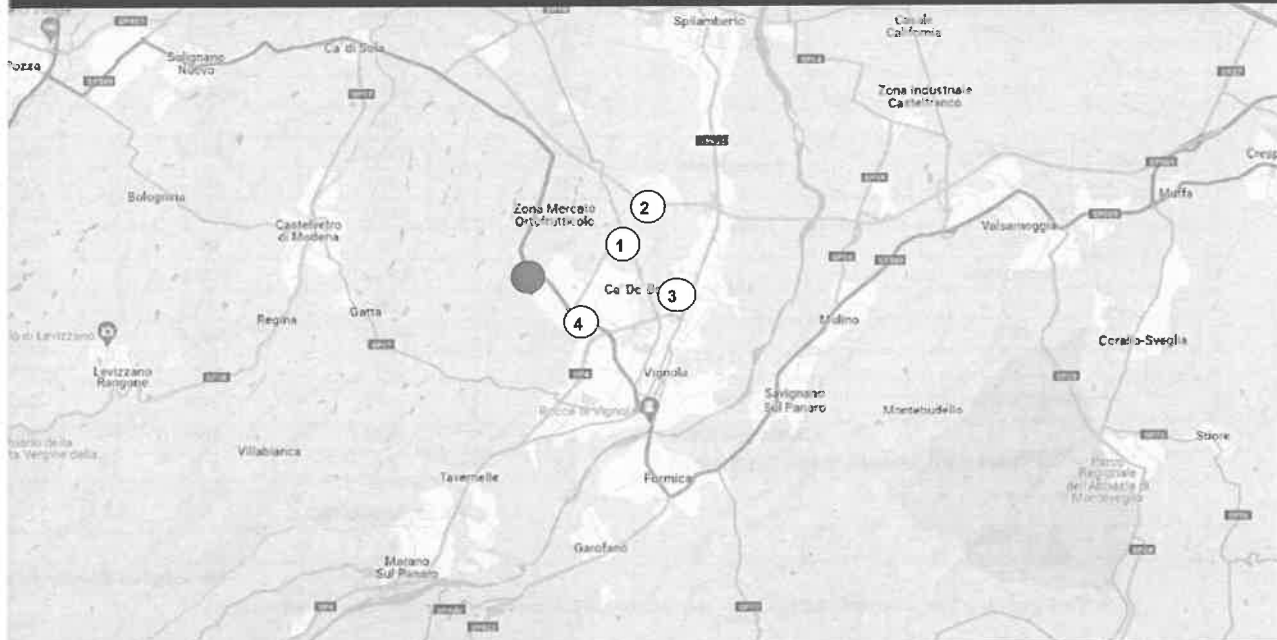
Coefficienti	Soggetto	1	2	3	4
Ubicazione	Semicentrale	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Appeal	Buono	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Giacitura	Pianeggiante	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	Buono	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Dimensioni	15236	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Altro	-	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Trattativa Commerciale %	10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Coefficiente totale</b>		<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO</b>		<b>4,5</b>	<b>5,4</b>	<b>4,5</b>	<b>5,4</b>
<b>VM unitario (€/mq)</b>				<b>5,0</b>	

**Fattore di Arrotondamento**

(\*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

**-2**

### Analisi di mercato



NR	1	2	3	4
Data dell'indagine di Mercato	05/12/23	05/12/23	05/12/23	05/12/23
Descrizione sintetica	Appartamento in corso di ristrutturazione	Villetta a schiera su 2 livelli composte al p. terra da garage, giardino, portico, pranzo-soggiorno, dis., bagno, centrale termica, dis., cantina e garage; al p. primo disimpegno, nr. 2 camere, bagno, stanza e terrazzo.	Ville a schiera di nuova costruzione	Appartamento di nuova costruzione in villa
Indirizzo	Vignola	Vignola	Vignola	Vignola
Localizzazione	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Superficie Commerciale	153	177	151	135
Richiesta (Euro)	307.000	400.000	405.000	345.000
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	2.007	2.260	2.682	2.556
Stato manutentivo	Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo
Fonte Comparativo	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/95368110/?entryPoint=map#foto3">https://www.immobiliare.it/annunci/95368110/?entryPoint=map#foto3</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/107643809/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/107643809/?entryPoint=map</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/105653673/?entryPoint=map#foto2">https://www.immobiliare.it/annunci/105653673/?entryPoint=map#foto2</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83074193/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/83074193/?entryPoint=map</a>
Foto				

Coefficienti	Soggetto	1	2	3	4
Ubicazione	Periferia	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Appeal	Ottimo	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		10%	0%	0%	0%
Impianti		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	Ottimo	INFERIORE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		10%	0%	0%	0%
Dimensioni	130ca	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Altro	-	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Trattativa Commerciale %	10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>Coefficiente totale</b>		<b>10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>	<b>-10%</b>
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO</b>		<b>2.207,2</b>	<b>2.033,9</b>	<b>2.413,9</b>	<b>2.300,0</b>
				<b>VM unitario (€/mq)</b>	<b>2.200</b>

**Fattore di Arrotondamento**

(\*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

**-2**



vista satellitare



vista da via Bellaria - fonte: Google Street View (immagini datate maggio 2023)



vista da via Bellaria - fonte: Google Street View (immagini datate maggio 2023)



vista da Prolungamento via per Sassuolo - fonte: Google Street View (immagini datate luglio 2022)



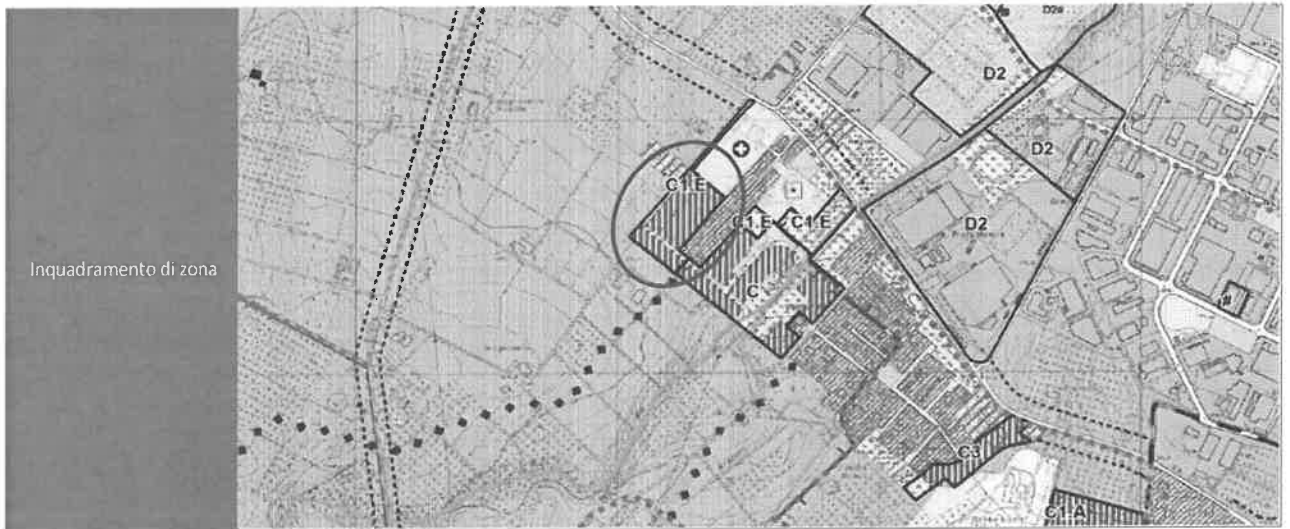
vista da Prolungamento via per Sassuolo - fonte: Google Street View (immagini datate luglio 2022)



vista da Prolungamento via per Sassuolo - fonte: Google Street View (immagini datate luglio 2022)






ALLEGATO 2: DOCUMENTI URBANISTICI


Strumento vigente	Piano Regolatore Generale (P.R.G.)
Atto di adozione	-
Atto di Approvazione	Delibera G.P. n. 359 del 18/09/2001 - Coordinato con variante ai sensi Art. 15 L.R. 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni approvate con Del. C.C. n. 58/02, n. 52/03, n. 18/04, n. 44/04, n.68/04, n.69/04



Legenda

**ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

-  **A** : perimetro zona omogenea A, art. 59
-  zone omogenee B.1, art. 61
-  zone omogenee B.2, art. 62
-  zone omogenee B.3, art. 63
-  zone omogenee C, C1, C2, C3, C4, C\* art. 64  
\* per edilizia residenziale convenzionata

 perimetro di comparto sottoposto a Piano Particolareggiato



approfondita analisi filologica tesa alla ricostruzione organica di assetti di sistemazione dei luoghi stessi storicamente documentati.

12. Zona Omogenea speciale B.3Z – Foglio n. 20, mappale n. 390:

Nella zona speciale B.3 contraddistinta nelle tavole di piano con la sigla "Z" le trasformazioni edilizie si attuano tramite intervento diretto applicando i seguenti parametri:

Sm (Superficie minima di intervento) = esistente;

Su (Superficie utile) = Su esistente;

H (Altezza massima) = altezza media degli edifici esistenti nell'immediato contorno e comunque non superiore a ml. 7.50

Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;

con le seguenti prescrizioni inerenti le aree di pertinenza, le alberature esistenti e gli spazi liberi: è richiesta, in sede di presentazione del titolo edilizio, una elaborazione progettuale che salvaguardi quanto possibile le alberature esistenti, in particolare quelle di pregio e di grandi dimensioni, oltre che una specifica progettazione delle aree libere. E' ammesso l'abbattimento di alberature esistenti solo a fronte di specifico progetto del verde, che dimostri l'effettiva impossibilità del loro mantenimento e che preveda la ripiantumazione, in pari numero di essenze abbattute, di esemplari adulti in sostituzione delle stesse, in loco od in altro luogo da concordare con gli uffici comunali. Gli interventi dovranno essere improntati ad alti livelli di qualità architettonica e di sostenibilità ambientale (benessere, fruibilità, contenimento dei consumi energetici, adeguato orientamento), caratterizzati da una particolare attenzione alla qualità progettuale anche degli spazi esterni e delle aree libere di nuova formazione e derivanti dalle scelte progettuali. E' da privilegiarsi una progettazione che preveda la distribuzione della medesima capacità edificatoria in più edifici qualora sia valutata la soluzione più atta a garantire la qualità architettonica di cui sopra, una migliore organizzazione delle aree libere e la salvaguardia delle alberature esistenti.

#### Art. 64

#### Zone Omogenee C

#### Residenziali di espansione

1. Sono considerate zone omogenee C le parti di territorio destinate alla realizzazione dei nuovi insediamenti residenziali.
- 1.bis Gli indici di utilizzazione territoriale definiti nel presente articolo sono da intendersi come indici medi e incrementabili, con esclusione dei comparti contrassegnati con la sigla C4, qualora non siano previsti incrementi degli stessi per interventi di edilizia convenzionata, sino a un massimo del 20% a condizione che il Piano preveda, in aggiunta alla cessione delle aree previste come standard, la progettazione e realizzazione, a carico dei richiedenti, di una opera pubblica individuata d'intesa con l'Amministrazione Comunale e approvata contestualmente al Piano. In alternativa alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica e qualora, per le limitate dimensioni del Piano o per

programmazioni diverse definite dalla Amministrazione non se ne ravvisi la opportunità, i costi ad essa equivalenti verranno versati dai lottizzanti contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione.

1.ter Ogni Piano Particolareggiato contribuirà alla formazione di un progetto unitario che definisca l'assetto e le modalità di esecuzione delle principali infrastrutture a rete (approvvigionamento energetico ed idrico, regimazione idraulica, sistema fognario e di depurazione, ecc.) e dei relativi allacciamenti che si rendono necessari per l'efficienza urbanistica e la sostenibilità ambientale del comparto sostenendone i costi di realizzazione proporzionalmente all'aumento di carico ad esso attribuito.

1.quarter Fermo restando i limiti di Utilizzazione Territoriale definiti in base al presente articolo e qualora si utilizzano incrementi degli indici, il parametro riferito all'altezza massima potrà essere rideterminato al fine di consentire un inserimento organico del nuovo complesso.

2. Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee C sono le seguenti:

- funzioni principali (non inferiori al 70% della superficie utile):

U.1 Residenza

- funzioni complementari (non superiori al 30% della superficie utile):

U.2 Attività ricettive

U.3 Residenza collettiva

U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato

U.5a Medio-piccole strutture di vendita

U.7 Pubblici esercizi

U.10.1 Attività di spettacolo non moleste

U.11 Piccoli uffici e studi professionali

U.12 Attività terziarie e direzionalità

U.13 Artigianato di servizio

U.14 Artigianato di servizio agli automezzi

U.19 Attività di rimessaggio veicoli

U.20 Attrezzature di interesse comune

U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

U.28 Attrezzature socio-sanitarie

U.29 Attrezzature culturali

- altre attività assimilabili.

L'U.5a è ammesso subordinatamente al soddisfacimento quale extra standards di U2 (parcheggi e verde) mq. 100 /100 SU commerciale, oltre a quelli previsti dalla zona prevalente (20/30 SU) da computarsi sulla SU complessiva del comparto. Il soddisfacimento dell'extrastandards, come sopra calcolato, potrà avvenire tramite realizzazione e cessione delle aree e opere relative ovvero monetizzazione delle stesse qualora realizzate dall'Amministrazione nel medesimo ambito urbano (fuori comparto).

- 3 Nelle zone omogenee C il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Ut (Indice di utilizzazione territoriale) = 3.000 mq/ha.; incrementabile di ulteriori 900 mq/ha per interventi di edilizia residenziale con prezzi di cessione convenzionati secondo lo schema tipo approvato dal CC
- PU1 (Parcheggi di urbanizzazione primaria) = 5 mq/30 mq. Su;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di Su, di cui:
- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di Su per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = ml 10,50;
- VL (Visuale libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto. I comparti contraddistinti con \* dovranno prevedere, al loro interno, almeno il 50% di aree di cessione (intese come standard di urbanizzazione) alla Pubblica Amministrazione.

- 4 Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C1, corrispondenti a zone di nuovo insediamento a prevalente destinazione residenziale, poste a margine dell'edificato esistente, con funzioni di ricucitura delle frange urbane, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una Superficie minima di intervento (Sm) corrispondente alla Superficie Territoriale complessiva dei comparti individuati sulle tavole di P.R.G. Ove tali comparti siano contrassegnati con la medesima sigla nelle tavole del P.R.G., si applicano le disposizioni di cui al precedente art. 38, comma 3°, in coerenza con quanto previsto al comma 9 dell'art. 46 della L.r. 47/78 e succ. modif. e integr.

Nella generalità dei comparti C1 si applicano seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 2.500 mq/ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq/30 mq. Su;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria): - 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici.
- aree a verde pubblico attrezzato. Per i comparti contrassegnati con la sigla C1 accompagnata da una stessa lettera in minuscolo come ulteriore sigla di riferimento come da indicazioni grafiche riportate sulle tavole di P.R.G.: ovvero 50mq/30 Su per i restanti comparti C1
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;

- H (Altezza massima) = ml. 10,50;  
 VL (Visuale Libera) = 0,4 esclusivamente nei confronti degli edifici esterni al comparto.
- 5 Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C2, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, ad utilizzazione produttiva progressivamente in dismissione, che richiedono interventi di demolizione e ricostruzione, con funzioni prevalentemente residenziali, finalizzati alla riqualificazione dei contesti urbani interessati, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di Su, di cui:
- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di Su per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = ml. 10,50;
- VL (Visuale Libera) = 0,4 nei confronti di tutti gli edifici
- 6 Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C3, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, che richiedono interventi volti a sostituire l'edificato esistente in funzione della riqualificazione di ambiti a prevalente destinazione residenziale, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 3.500 mq./ha.; incrementabile di ulteriori 1.050 mq/ha per interventi di edilizia residenziale con prezzi di cessione convenzionati secondo lo schema tipo approvato dal CC
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di Su, di cui:
- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di Su per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 50% dell'area di intervento;

- H (Altezza massima) = ml. 10,50;  
 VL (Visuale Libera) = 0,4 nei confronti di tutti gli edifici
- 7 I comparti di zona C, C1 e C3 individuati lungo il bordo ovest dell'abitato di Brodano, con funzione di ricucitura e completamento dei tessuti urbani di frangia, dovranno assicurare la continuità della nuova strada prevista, con andamento nord-sud, nelle tavole di PRG. Pertanto, la previsione di tale tracciato risulta vincolante per la definizione dei Piani Particolareggiati attuativi, che dovranno a tale riguardo risultare reciprocamente coordinati.
- 8 Per i comparti contraddistinti nelle tavole di piano con la sigla C4, corrispondenti a zone totalmente o parzialmente edificate, collocate in ambiti di particolare rilevanza paesaggistica, che richiedono interventi volti a sostituire l'edificato esistente, il P.R.G. si attua esclusivamente per intervento urbanistico attuativo relativo ad una superficie minima di intervento corrispondente alle perimetrazioni di comparto di attuazione indicate nelle tavole del P.R.G., applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
- Ut (Indice di Utilizzazione territoriale) = 3.000 mq./ha.;
- PU1 (Parcheggi di Urbanizzazione primaria) = 5 mq./30 mq. Su;
- U2 (Aree per opere di urbanizzazione secondaria) = 20 mq/30 mq di Su, di cui:
- 4 mq/30 mq di Su per parcheggi pubblici,
  - 16 mq/30 mq di Su per aree a verde pubblico attrezzato;
- Pp (Parcheggi di pertinenza) = in relazione alle diverse funzioni previste, in conformità con le prescrizioni di cui al succ. art. 89;
- Vp (Verde privato e/o condominiale) = superficie permeabile pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
- H (Altezza massima) = ml. 7,50;
- VL (Visuale Libera) = 0,4 nei confronti di tutti gli edifici
- 9 Il rilascio dell'autorizzazione a presentare i piani Particolareggiati dei comparti C4 è subordinata all'esistenza di un complessivo studio di sostenibilità fatto a cura dell'Amministrazione Comunale, nell'ambito del quale dovrà essere verificata la dotazione idrica dell'insediamento e dovrà essere redatta una relazione di verifica della possibilità di smaltimento e trattamento reflui.
- Dovrà in ogni caso essere prevista la separazione delle infrastrutture di smaltimento acque bianche e nere.
- Nel caso in cui le strutture esistenti non siano sufficienti a garantire l'approvvigionamento idrico e ed un efficace smaltimento e trattamento dei reflui, la soluzione delle condizioni di sostenibilità insediativa è condizione vincolante al rilascio dell'autorizzazione a presentare il Piano Particolareggiato del Piano Particolareggiato.
- Tale autorizzazione è altresì subordinata alla formazione di un progetto unitario che definisca pertanto l'assetto e le modalità di esecuzione delle principali infrastrutture a rete (approvvigionamento energetico ed idrico, regimazione idraulica, sistema fognario e di

depurazione, ecc.) e dei relativi allacciamenti che si rendono necessari per l'efficienza urbanistica e la sostenibilità ambientale dell'insieme dei comparti individuati con tale sigla.

- 10 Nei comparti per i quali sono vigenti convenzioni approvate in data anteriore alla adozione delle presenti NTA, sono confermate tutte le prescrizioni contenute nella convenzione e nei relativi elaborati grafici di progetto.

## Norma Tecnica di Attuazione

## Zona a prevalente destinazione RESIDENZIALE

ZONA OMOGENEA	Tipo di attuazione	Sm	Ut mq/ha	Uf mq/mq	Su	PUI mq./mq. Su	Parch U2 mq./mq. Su	Verde U2 mq./mq. Su	Pp	Verde privato Vp	H max	VL
B.1	i.d.	esistente			esistente	5/30			art. 89 NTA	10 mq./30 mq. Su	esistente	0.4
B.2	i.d.	500 mq. (1)		0,6		5/30			art. 89 NTA	10 mq./30mq. Su	H media esist. < 13,50 ml.	0.4
B.3	i.d.	esistente			esist. (2)				art. 89 NTA		esistente	
C	s.u.a.	comparto	3000 (3)			5/30	4/30	16/30	art. 89 NTA	30% area interv.	10,50	0,4 (4)
C.1	s.u.a.	comparti	2500			5/30	4/30	come da ind. grafiche (5)	art. 89 NTA	30% area interv.	10,50	0,4 (4)
C.2	s.u.a.	comparto	3500			5/30	4/30	16/30	art. 89 NTA	30% area interv.	10,50	0,4 (4)
C.3	s.u.a.	comparto	3500 (3)			5/30	4/30	16/30	art. 89 NTA	30% area interv.	10,50	0,4 (4)
C.4	s.u.a. (6)	comparto	3000			5/30	4/30	16/30	art. 89 NTA	30% area interv.	7,5	0,4 (4)

s.u.a. = strumento urbanistico attuativo

i.d. = intervento diretto

(1) per gli interventi su lotti liberi, salvo i lotti di misura inferiore preesistente alla data del 31.12.1997

(2) con possibilità di ampliamento una tantum fino ad un massimo del 20% della Su preesistente con esclusione per gli interventi di nuova costruzione, su edifici non soggetti a disciplina conservativa

(3) incrementabile di ulteriori 900 mq/ha (zone C) ovvero 1050 mq/ha (zone C3). Con prezzi di cessione convenzionati secondo lo schema tipo approvato dal CC

(4) esclusivamente nei confronti di edifici esterni al comparto

(5) riportate nelle tavole di P.R.G.

(6) l'attuazione dei comparti C4 è subordinata all'esistenza di un progetto unitario approvato che definisca l'assetto e le modalità di esecuzione delle principali infrastrutture a rete e dei relativi allacciamenti

2. Le aree per parcheggi si intendono comprensive delle corsie di accesso e delle aiuole di arredo. I parcheggi devono prevedere l'impianto di un albero ogni tre posti macchina e ciascun albero deve essere dotato di una superficie permeabile minima di 3 mq.
3. Le aree destinate a parcheggio di urbanizzazione primaria e secondaria possono essere realizzate a raso ovvero in locali interrati o seminterrati o in locali fuori terra, anche multipiano, purché non siano comprese in fabbricati di proprietà privata. Per tali strutture si applicano le prescrizioni del Regolamento Edilizio ai fini della tutela del suolo dall'inquinamento.
4. I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati all'aperto o, di preferenza, in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione o ristrutturazione di fabbricati con destinazione residenziale, o porzioni di questi, almeno il 50% dei parcheggi di pertinenza richiesti dovrà essere realizzato in autorimesse chiuse al piano terra o ai piani interrati o seminterrati, entro la sagoma dell'edificio.
5. Per tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia di tipo pubblico che privato, in qualunque zona ricadano ed a qualunque categoria funzionale siano afferenti, è prescritto l'impiego di tecniche e materiali di pavimentazione che garantiscano la massima permeabilità del suolo ed un efficace drenaggio superficiale delle aree interessate. Quando tali parcheggi siano realizzati a raso, su aree libere da costruzioni interrate sottostanti, devono sempre essere alberati.
6. Nell'ambito dei comparti di nuovo insediamento, le aree destinate a parcheggio, secondo le quantità fissate dai parametri di zona (standard), dovranno comprendere spazi attrezzati per la sosta di biciclette e ciclomotori nella misura minima di 1 posto/bici-motociclo per ogni posto/auto.
7. I parcheggi di pertinenza possono anche ricavati in un edificio autonomo rispetto all'edificio principale ma è in ogni caso esclusa la realizzazione di autorimesse che non siano concepite con criteri di omogeneità con il fabbricato principale, sia per caratteristiche compositive che per materiali utilizzati.

#### Art. 89

##### Dotazioni minime di parcheggi di pertinenza (Pp)

1. In tutti gli interventi edilizi riguardanti unità edilizie non comprese nelle zone omogenee A, devono essere realizzati, per i diversi usi insediati, parcheggi di pertinenza nelle quantità indicate nella tabella di cui al successivo comma 5.



2. Quando la dotazione di spazi di parcheggi di pertinenza non raggiunga il rapporto di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, la dotazione stessa dovrà essere incrementata fino al raggiungimento di tale rapporto.
3. Nei casi di ampliamento della superficie utile esistente, le quantità indicate al successivo comma 5 si intendono riferite alla Su aggiuntiva.
4. Nel caso di compresenza di più usi nella stessa unità edilizia, la quota di parcheggi di pertinenza da realizzare dovrà risultare dalla somma delle singole quantità prescritte per ogni singolo uso.
5. Parcheggi di pertinenza:
  - U.1 Residenza
    - A.1 Residenza agricola  
= 2,0 posti macchina per alloggio con un minimo di 1 mq./10 mc.
    - U.2 Attività ricettive
    - U.3 Residenza collettiva
      - A.1.1 Strutture ricettive agrituristiche  
= 2 mq./ 3 mq. Su e comunque non inferiore a 1 p.a. per ogni camera
      - U.4 Esercizi del commercio al dettaglio di vicinato
      - U.7 Pubblici esercizi
      - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
      - U.12 Attività terziarie e direzionalità
      - U.13 Artigianato di servizio,
      - U.20 Attrezzature di interesse comune
      - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali  
= 0,4 mq/1 mq di SU
  - U.7-bis Pubblici esercizi per Attività ludico-ricreative = 2 mq/1mq di SU
  - U.5.a Medio-piccole strutture di vendita  
= 1 posto auto ogni 30 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita;  
= 1 posto auto ogni 40 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari fino a 400 mq di superficie di vendita;  
= 1 posto auto ogni 18 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita;  
= 1 posto auto ogni 25 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari da 400 fino a 800 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 13 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti alimentari da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 20 mq di superficie di vendita o frazione per medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari da 800 fino a 1.500 mq di superficie di vendita;

#### U.5.b Medio-grandi strutture di vendita

#### U.6 Grandi strutture di vendita

= 1 posto auto ogni 8 mq di superficie di vendita o frazione per medio-grandi e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari oltre i 1.500 mq di superficie di vendita;

= 1 posto auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione per medio-grandi e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari oltre i 1.500 mq di superficie di vendita.

Ai fini dell'applicazione degli standards sopra indicati, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano i parametri riferiti agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione e al consolidamento della rete commerciale preesistente potranno essere ammesse dotazioni di parcheggi pertinenziali inferiori a quelle sopra prescritte nei soli seguenti casi:

- a) nell'ambito di Progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/99 qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o con veicoli leggeri, e purchè gli interventi siano limitati alla ristrutturazione edilizia e al cambio d'uso. Le dotazioni sopra prescritte sono comunque da richiedere nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione, di nuova costruzione;
- b) nel caso di interventi di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali, entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e purchè non si superino con l'ampliamento i limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona;
- c) nel caso di formazione di centri commerciali di vicinato o complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purchè nell'ambito delle zone A, storiche-ambientali, e a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d'uso, alla ristrutturazione edilizia e al recupero di edifici preesistenti.

Nei suddetti casi è richiesta in alternativa la realizzazione di opere di arredo urbano o di miglioramento dell'accessibilità a piedi o con veicoli leggeri, per un impegno economico almeno equivalente a carico dei proponenti.

- U.8 Esposizioni, mostre, fiere, mercati ambulanti
- U.10 Cinema, teatri, locali per lo spettacolo
  - fino a 400 mq. di Su = 1 mq./ 1 mq. Su
  - da 400 mq. a 1000 mq. = 2 mq./ 1 mq. Su
  - oltre 1000 mq. di Su: 3 mq./ 1 mq. di Su
- U.10.3 Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto = 2 mq/1 mq di Su
- U.9 Attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi
- U.14 Artigianato di servizio agli automezzi
- U.15 Attività artigianali e industriali
- U.16 Attività artigianali e industriali del settore agro-alimentare e conserviero
- U.17 Attività estrattive
- U.18 Attività di rottamazione, recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami (metallici o non metallici), di rifiuti solidi urbani o industriali e di biomasse.
- A.7 Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole, singole o associate e per il territorio agricolo
  - = 40 mq./ 100 mq. Su
  - Una parte dei p.a. dovrà essere dimensionata in modo da consentire la sosta di autocarri.
- U.21 Attrezzature sportive
- U.22 Attrezzature per il verde
- U.29 Attrezzature culturali
  - = 20 mq./ 100 mq. Su
- U.23 Attrezzature per l'istruzione superiore
- U.28 Attrezzature socio-sanitarie
- U.30 Sedi cimiteriali
  - = 40 mq./ 100 mq. Su
- U.19 Attività di rimessaggio veicoli
- U.25 Infrastrutture tecniche e tecnologiche
- U.26 Impianti di trasmissione via etere
- U.27 Attrezzature per la mobilità
- U.31 Distributori di carburante
  - = 10 mq./ 100 mq. Su
- U.32 Campeggi e villaggi turistici
  - numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.

6. Nelle sole Zone Territoriali Omogenee "B1" in sostituzione del reperimento delle aree da destinarsi a parcheggio pertinenziale è possibile il convenzionamento con la Pubblica Amministrazione ovvero la locazione di pari aree in idonea e apposita struttura indicata dalla stessa Pubblica Amministrazione ovvero la monetizzazione delle stesse.

#### Art. 90

#### Percorsi ciclabili

1. La tavola del P.R.G. alla scala 1:5.000 individua con apposita simbologia la rete principale dei percorsi ciclabili, urbani ed extraurbani, anche con riferimento al Piano Provinciale delle piste ciclabili, comprendendo sia i percorsi ciclabili primari, con funzioni strutturanti di collegamento del territorio che la rete integrativa dei percorsi pedonali e ciclabili con prevalenti funzioni ricreative.
2. Quando tali percorsi non coincidano con assi viari ma siano realizzati in sede propria, non vi possono essere ammessi mezzi motorizzati se non eccezionalmente (mezzi di soccorso, mezzi per la manutenzione, mezzi di servizio, ecc.).
3. Gli strumenti urbanistici attuativi, ove prescritti per l'attuazione del P.R.G., dovranno prevedere percorsi ciclabili in sede propria, distinta dalla viabilità carrabile, in modo da completare la rete principale individuata dal P.R.G., integrandosi con questa, ed assicurare sistematicamente il collegamento fra le residenze, i servizi e le aree produttive.
4. Ove non sia possibile l'acquisizione al patrimonio pubblico, anche tramite esproprio, dei tratti di percorso attualmente di proprietà privata, l'Amministrazione comunale può provvedere alla stipula di apposite convenzioni con i proprietari, a titolo oneroso o gratuito, che consentano di assicurare il pubblico transito sul percorso.
5. Lungo i percorsi ciclabili è ammessa la creazione di spazi di sosta con le relative attrezzature (panchine, tavoli per pic-nic, contenitori per rifiuti, attrezzature per griglie, ecc.), che dovranno essere tuttavia amovibili e realizzate con materiali idonei ed efficacemente integrate nei caratteri dell'ambiente e del paesaggio.
6. Per i percorsi ciclabili esterni al perimetro dei centri abitati, individuati nella tavola 1:5.000 del P.R.G., sono stabilite fasce di rispetto di ml. 10 per lato entro le quali non è consentita l'edificazione e potranno essere attivate procedure di esproprio per la realizzazione delle attrezzature di cui al comma precedente o la piantumazione di essenze arboree con funzioni di schermatura e di arredo.
7. Nel caso in cui i percorsi ciclabili siano previsti in corrispondenza di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della Strada, le fasce di rispetto di cui al presente comma saranno