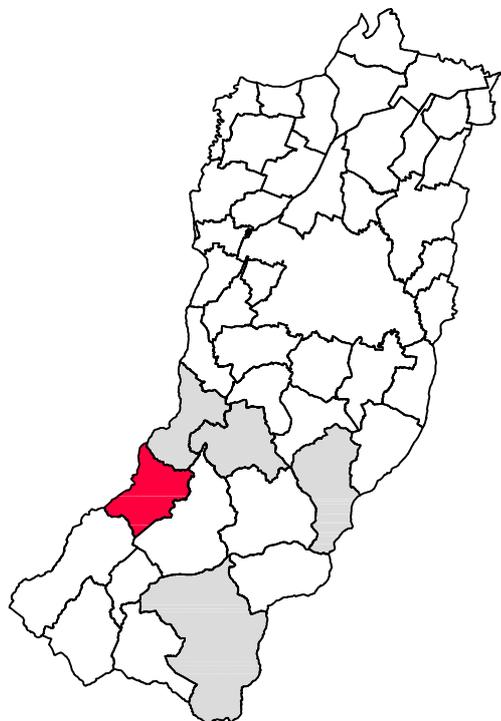


**RUE associato dei comuni di:  
BAISO - CANOSSA  
CASINA - VETTO  
VILLAMINOZZO**



**VETTO**

Attuazione dell' art. 29 della L.R. 20/2000 e s.m.i.



**Presidente Unione Montana dei Comuni  
dell'Appennino Reggiano  
Enrico Bini**

**La Dirigente del Servizio  
Programmazione Tutela e  
Valorizzazione del Territorio  
Responsabile del procedimento  
Arch. M. LEONARDA LIVIERATO**

**Progettisti**  
Urbanistica - Arch Aldo Caiti  
VALSAT - Dott. Stefano Baroni, Dott. Tania Tellini  
Geologia e caratterizzazione sismica - Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti  
Consulenza socio-economica - PEGroup

**adottato con D.C. n° del**  
**approvato con D.C. n° del**



**centro cooperativo di progettazione sc**  
architettura Ingegneria urbanistica

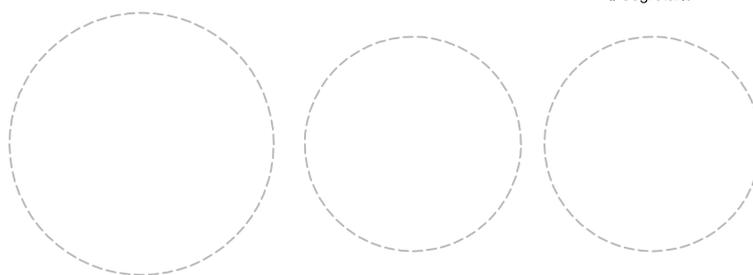
via Lombardia n.7  
42124 Reggio Emilia  
tel 0522 920460 fax 0522 920794  
www.ccdprog.com  
e-mail: info@ccdprog.com  
c.f.p. iva 00474840352



Il Progettista  
Arch. ALDO CAITI

Il Sindaco

Il Segretario



**Allegato A**

**Definizioni tecniche, parametri urbanistici ed edilizi  
Definizioni delle funzioni e degli usi urbanistici**





## INDICE

<b>1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L’EDILIZIA E L’URBANISTICA.....</b>	<b>1</b>
1.1 - Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi .....	1
<b>A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI .....</b>	<b>1</b>
A.1 – Sistema urbanistico e ambientale.....	1
A.2 – Ambito e Sub ambito .....	1
A.3 - Centro abitato .....	1
A.4 - Territorio urbanizzato .....	1
A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG) .....	1
A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1).....	1
A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2) .....	2
A.8 - Standards urbanistici.....	2
A.9 - Superficie territoriale (ST) .....	2
A.10 - Superficie fondiaria (SF).....	2
A.11 - Comparto .....	2
A.12 - Lotto.....	2
A.13 - Unità fondiaria.....	2
A.14 - Superficie minima di intervento (SM).....	2
A.15 - Area dell’insediamento (AI) .....	2
A.16 - Potenzialità edificatoria (PE) .....	2
A.17 - Carico urbanistico (CU) .....	2
A.18 - Capacità insediativa (CI) .....	3
A.19 - Densità territoriale (DT) .....	3
A.20 - Densità fondiaria (DF) .....	3
A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT).....	3
A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF).....	3
A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF .....	3
<b>B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI.....</b>	<b>4</b>
B.1 – Unità edilizia (Ue).....	4
B.2 - Unità immobiliare (UI) .....	4
B.3 - Categoria e classe catastale .....	4
B.4 - Area di pertinenza .....	4
B.5 - Area cortiliva .....	4
B.6 - Area di sedime .....	4

B.7 - Tipologia edilizia.....	4
B.8 - Classe tipologica.....	4
B.9 - Superfetazione edilizia .....	5
B.10 - Edificio o Fabbricato.....	5
B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare .....	5
B.12 - Edificio condominiale .....	5
B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime .....	5
B.14 - Parti comuni / condominiali .....	6
B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza) .....	6
B.16 - Definizioni particolari .....	6
B.17 - Superficie lorda (Sul) denominata anche Superficie utile lorda.....	7
B.18 - Superficie utile (SU) .....	7
B.19 - Superficie accessoria (Sa) .....	7
B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa .....	7
B.21 - Superficie Complessiva (SC) .....	7
B.22 - Superficie Catastale (Sca).....	7
B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (Sv) .....	7
B.24 - Sagoma planivolumetrica .....	8
B.25 - Sagoma .....	8
B.26 - Volume totale o lordo (VT) .....	8
B.27 - Volume utile (VU) .....	8
B.28 - Volume tecnico .....	8
B.29 - Superficie coperta (SQ).....	8
B.30 - Rapporto di copertura (RQ).....	8
B.31 - Superficie permeabile (SP) .....	8
B.32 – Rapporto / Indice di permeabilità (IP) .....	8
B.33 - Fronte dell'edificio .....	8
A.34 - Altezza dei fronti (HF) .....	9
B.35 - Altezza dell'edificio (H).....	9
B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta .....	9
B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti .....	9
B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv) .....	10
B.39 - Altezza lorda dei piani (AP) .....	10
B.40 - Quota media del terreno.....	10
B.41 - Piano di un edificio .....	10
B.42 - Piano fuori terra .....	10
B.43 - Piano seminterrato .....	10

B.44 - Piano interrato.....	10
B.45 - Sottotetto .....	10
B.46 - Soppalco.....	10
B.47 - Aperture : luci e vedute .....	11
B.48 - Parete finestrata.....	11
B.49 - Pareti prospicienti.....	11
B.50 - Distanza di un edificio (D) .....	11
B.51 - Indice di visuale libera (VL) o (lVl) .....	11
B.52 - Misura della distanza .....	11
B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1) .....	11
B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2).....	12
B.55 - Distanza da un altro edificio (D3) .....	12
B.56 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4).....	13
B.57 - Riduzione delle distanze .....	14
B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL" .....	14

## **2 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI ..... 22**

2.1 - Articolazione e Definizione .....	22
<u>1 - FUNZIONI RESIDENZIALI</u> .....	23
<u>2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE</u> .....	23
<u>3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO (1)</u> .....	23
<u>4 - FUNZIONI TERZIARIE</u> .....	23
<u>5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE</u> .....	24
<u>6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE</u> .....	25
<u>7 - FUNZIONI SPECIALI</u> .....	26



# 1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'EDILIZIA E L'URBANISTICA

## 1.1 - Definizione e campo di applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale è regolata dai parametri, dagli indici e dalle definizioni di seguito riportate, che si applicano a tutti gli interventi di trasformazione dell'esistente e di nuova costruzione fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RUE e gli strumenti attuativi vigenti alla medesima data, nei limiti specificati all'Art. 1.5 del RUE.

Le definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia sono contenute nell'Allegato A dell'Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia (DAL 279/2010).

Ad integrazione di quanto disciplinato dalla DAL 279/2010, si definiscono ai successivi articoli le ulteriori definizioni contemplate dal presente RUE.

## A - PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

### A.1 – Sistema urbanistico e ambientale

1. Per "Sistema" urbanistico ed ambientale del PSC, del RUE e del POC, si intende la partizione del territorio comunale in parti caratterizzate da contenuti pianificatori omogenei, secondo l'articolazione dettata nell'Allegato alla Lg. Rg. 20/2000.

### A.2 – Ambito e Sub ambito

1. "Ambito": Vedi definizione DAL 279/2010
2. Si definisce "Sub ambito" o "Zona" la parte di un "ambito" sottoposta a specifiche disposizioni normative che la caratterizzano sotto il profilo degli usi, delle trasformazioni ammesse e/o dei vincoli d'intervento prescritti.

### A.3 - Centro abitato

1. Il perimetro del centro abitato, ai sensi dell'articolo 4 del D.Lgs. 30.04.1992 n 295 e s.m.i., coincide con il perimetro del territorio urbanizzato ed è quello che risulta delimitato sulla cartografia di PSC e di RUE anche ai fini dell'applicazione degli articoli 26 e 28 del D.P.R. 16.12.1992 n 495 e s.m.i., in attuazione ed esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

### A.4 - Territorio urbanizzato

1. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello che risulta delimitato, ai sensi dell'articolo 28 comma 2 della legge regionale 20/2000, sulla cartografia di PSC e di RUE ai fini dell'applicazione della L.R. n° 20/2000 e s.m.i..

### A.5 - Superficie per opere di urbanizzazione generale (UG)

1. La superficie per opere di urbanizzazione generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

### A.6 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (U1)

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria definite all'Art. 19

del RUE.

#### **A.7 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (U2)**

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria definite all'Art. 20 del RUE.

#### **A.8 - Standards urbanistici**

1. Gli standards urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

#### **A.9 - Superficie territoriale (ST)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.10 - Superficie fondiaria (SF)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.11 - Comparto**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.12 - Lotto**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.13 - Unità fondiaria**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.14 - Superficie minima di intervento (SM)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Qualora la superficie minima SM risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità, fatta salva la facoltà di iniziativa che compete alla rappresentanza del 70% della ST o della SF.
3. L'obbligo di rispettare la SM non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

#### **A.15 - Area dell'insediamento (AI)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.16 - Potenzialità edificatoria (PE)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **A.17 - Carico urbanistico (CU)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. E' aumento del CU, l'aumento delle superfici complessive e comunque dei parametri dimensionali degli edifici e/o del numero di unità immobiliari, come pure il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più di 30 mq. e/o più del 30% della superficie complessiva SC dell'unità immobiliare.

**A.18 - Capacità insediativa (CI)**

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 37 mq. di superficie complessiva (SC).

**A.19 - Densità territoriale (DT)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**A.20 - Densità fondiaria (DF)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**A.21 - Indice di utilizzazione territoriale (UT)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale UT è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie territoriale ST del comparto di attuazione CA. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UT = SC/ST$$

**A.22 - Indice di utilizzazione fondiaria (UF)**

1. L'indice di utilizzazione fondiaria UF è il rapporto tra la superficie complessiva (SC) delle unità edilizie o immobiliari, esistenti e/o di progetto, e la superficie fondiaria SF del lotto edificabile. Risulta pertanto espresso dalla seguente formula:

$$UF = SC/SF$$

**A.23 - Limiti alla utilizzazione degli indici edilizi UT e UF**

1. L'utilizzazione totale o parziale della potenzialità edificatoria di una determinata superficie fondiaria, avvenuta sulla base di un titolo abilitativo, implica che ogni richiesta successiva di nuova costruzione o ampliamento che riguardi in tutto o in parte le medesime superfici, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà nel frattempo intervenuto, debba tenere conto, nel calcolo della potenzialità edificatoria ammissibile, di quanto già realizzato, anche in forza di strumenti urbanistici precedenti al presente RUE.
2. In assenza di titoli abilitativi a cui fare riferimento, qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea, su cui esistono edifici che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra gli edifici esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita non deve superare gli indici e i limiti di distanza ammessi dal RUE nella zona in oggetto. Ogni lotto ricavato in difformità alla presente norma non può formare oggetto autonomo di intervento edilizio.
3. Le norme di cui ai due precedenti commi non si applicano qualora venga effettuato il frazionamento di un'area conformemente ad una suddivisione fra zone omogenee diverse stabilita dal RUE stesso. Per "zone omogenee" si intendono quelle di cui al D.M. 2/4/1968 n. 1444. In questo caso l'eventuale edificazione in ciascuna delle due zone omogenee dovrà tenere conto solo di quanto preesiste nella medesima zona omogenea.
4. Ai sensi delle presenti norme si intende come edificio esistente quello con stato legittimo o legittimato nonché quello regolarmente autorizzato, concesso o sanato ai sensi della legislazione in materia.

## **B – OGGETTI E PARAMETRI EDILIZI**

### **B.1 – Unità edilizia (Ue)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

### **B.2 - Unità immobiliare (UI)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

### **B.3 - Categoria e classe catastale**

1. L'Agenzia del Territorio attribuisce, a fini fiscali, ad ogni unità immobiliare, una categoria ed una classe catastale.
2. La categoria individua le specie di unità immobiliari secondo le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La classe individua i gradi delle diverse capacità di reddito delle unità immobiliari tenuto conto delle condizioni influenti sulla relativa rendita catastale, riferita all'unità di consistenza
3. L'attribuzione o la variazione catastale di categoria e classe relative ad un'unità immobiliare, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico ed edilizio, trovando in ogni caso applicazione il disposto dell'articolo 28 comma 3 della legge regionale 15/2013.

### **B.4 - Area di pertinenza**

1. Si definisce area di pertinenza di un'unità edilizia la superficie fondiaria, catastalmente o progettualmente individuata, la cui potenzialità edificatoria (PE) sia almeno pari alla consistenza - legittimata o legittimabile - dell'unità edilizia stessa, in applicazione dei parametri urbanistici vigenti al momento della sua individuazione.

### **B.5 - Area cortiliva**

1. Si definisce area cortiliva di una o più unità edilizie la superficie scoperta, catastalmente o progettualmente individuata, posta al diretto servizio delle unità edilizie stesse ed a tale scopo attrezzata per la ricreazione, i movimenti, i depositi ecc.; essa, pertanto, può non coincidere con l'area di pertinenza.
2. Nelle unità edilizie di nuova costruzione, comprendenti più di otto unità immobiliari residenziali, almeno un quarto dell'area cortiliva dovrà essere attrezzata per il gioco, ricreazione e pratica sociale, fatte salve diverse determinazioni assunte in sede di approvazione dei PUA.

### **B.6 - Area di sedime**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

### **B.7 - Tipologia edilizia**

1. Si definisce tipologia edilizia una determinata organizzazione spaziale delle unità edilizie e delle relative aree di pertinenza, nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo "tipo edilizio" in relazione anche alle tradizioni costruttive e ai sistemi abitativi locali.

### **B.8 - Classe tipologica**

1. Si definisce classe tipologica un ambito omogeneo sotto il profilo dei valori morfologici,

funzionali, distributivi e stilistico - architettonici a cui vengono ricondotte, ai fini della definizione degli interventi ammissibili, le unità edilizie che presentano lo stesso schema tipologico e/o i medesimi livelli di valore pur in presenza di caratteristiche planovolumetriche e stilistico - architettoniche anche diverse.

### **B.9 - Superfetazione edilizia**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta l'estetica o il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Le norme del RUE stabiliscono altresì i casi in cui l'eliminazione delle superfetazioni edilizie è obbligatoria.
4. Ai fini dell'applicazione della Disciplina particolareggiata del sistema insediativo storico le superfetazioni vengono ulteriormente suddivise in:
  - superfetazioni consolidate intese come quelle che per l'impianto distributivo rilevabile nello stato di fatto, per la consistenza strutturale, per le buone condizioni igienico - sanitarie, possono a tutti gli effetti considerarsi elementi indispensabili all'organizzazione spaziale e funzionale delle unità immobiliari esistenti anche se aggiunte in epoca recente e comunque in data posteriore a quella di stesura del catasto di primo impianto. Resta fermo che le superfetazioni consolidate possono essere recuperate secondo le categorie d'intervento assegnate nella Disciplina particolareggiata solo se autorizzate a seguito di regolare titolo abilitativo ovvero con stato legittimo o legittimato; in caso contrario vanno demolite.
  - superfetazioni precarie intese come quelle che, per la precarietà delle strutture e per lo stato di degrado architettonico e funzionale delle unità immobiliari, ma anche per l'impianto distributivo e per caratteristiche tipologiche che le contraddistinguono, possono considerarsi del tutto incongruenti rispetto all'unità edilizia originaria e agli organici ampliamenti della stessa.

### **B.10 - Edificio o Fabbricato**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

### **B.11 - Edificio unifamiliare / monofamiliare**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Ai fini della gratuità del titolo abilitativo per interventi di recupero e ampliamento fino al 20%, l'edificio unifamiliare deve essere tale sia prima che dopo l'intervento.

### **B.12 - Edificio condominiale**

1. Si definisce edificio condominiale qualsiasi costruzione a destinazione residenziale che presenti parti edificate di uso comune dei proprietari degli alloggi che compongono l'unità edilizia.

### **B.13 - Alloggio e sue dotazioni minime**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Nelle nuove costruzioni gli alloggi di SU fino a 50 mq. devono essere dotati di almeno un posto auto coperto, mentre gli alloggi di SU superiore a 50 mq. devono essere dotati di due posti auto, dei quali almeno uno coperto. Ogni posto auto deve avere una superficie minima netta di

Mq. 12,50 (2,50 x 5,00).

3. L'alloggio di un edificio unifamiliare/monofamiliare deve essere dotato di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi destinati a superfici accessorie in misura proporzionata al suo carico urbanistico e sufficienti a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.
4. Gli alloggi di un edificio condominiale devono essere tutti dotati di una cantina di superficie minima di 5 Mq. e di spazi per servizi accessori comuni (deposito bici, soffitta – stenditoio, locale raccolta differenziata rifiuti, locali tecnici) in misura proporzionata al carico urbanistico generato dalla loro SU e comunque in misura non inferiore al 10% della medesima SU, esclusa dal conteggio la superficie dei posti auto coperti.  
Gli alloggi siti in fabbricati condominiali, dotati di aree verdi ad uso esclusivo, devono essere dotati di superficie accessoria in misura sufficiente a soddisfare l'esigenza di deposito attrezzi per la cura dei giardini.
5. Il locale cantina dell'alloggio potrà essere accorpato al locale garage, che in questo caso avrà una superficie minima netta di Mq. 17,50 (12,50 + 5).
6. Le dotazioni di cui ai comma 3, 4, 5 sono obbligatorie: nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni e ricostruzioni e in tutti gli interventi sull'esistente che comportano un incremento di unità immobiliari. E' altresì fatta salva la facoltà del Comune di assentire il reperimento di spazi idonei per i parcheggi Pp in aree scoperte di pertinenza o in aree asservite allo scopo entro un raggio di utilizzazione non superiore a metri 200; negli interventi sull'esistente di cui sopra le dotazioni sono richieste per le SC e le unità immobiliari a destinazione residenziale o produttiva aggiunte.

#### **B.14 - Parti comuni / condominiali**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile.
3. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati ad attività collettive; tali locali ad uso comune e sociale debbono essere previsti, in misura non inferiore a 3 mq/alloggio, in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di otto unità immobiliari residenziali.

#### **B.15 - Pertinenza (spazi di pertinenza)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010.

#### **B.16 - Definizioni particolari**

1. Terrazza : Vedi definizione DAL 279/2010.
2. Balcone : Vedi definizione DAL 279/2010.
3. Loggia / loggiato : Vedi definizione DAL 279/2010.
4. Portico / porticato : Vedi definizione DAL 279/2010.
5. Altana : Loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.
6. Veranda : Vedi definizione DAL 279/2010.
7. Ballatoio : Vedi definizione DAL 279/2010.
8. Tettoia : Vedi definizione DAL 279/2010.
9. Pensilina : Vedi definizione DAL 279/2010.
10. Galleria : Ambiente coperto, con funzioni di comunicazione o di passaggio, aperto alle estremità.
11. Androne : galleria posta al pianterreno di un edificio che collega l'ingresso con il cortile.

12. Chiosco : Chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.
13. Pergolato : Vedi definizione DAL 279/2010.
14. Scala: Superficie misurata in pianta degli elementi (rampe, gradini, pianerottoli di partenza, intermedi e di arrivo, disimpegni agli ingressi degli alloggi, vano ascensore) che servono a garantire il collegamento tra i vari livelli dei piani di un edificio.
15. Lastrico solare: Vedi definizione DAL 279/2010.
16. Tetto verde: Vedi definizione DAL 279/2010.
17. Vuoto tecnico: Vedi definizione DAL 279/2010.

#### **B.17 - Superficie lorda (Sul)** denominata anche **Superficie utile lorda**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.18 - Superficie utile (SU)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.19 - Superficie accessoria (Sa)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. All'interno degli ambiti di cui alle Schede Normative del PSC, la Superficie accessoria massima non potrà comunque essere superiore:
  - al 30% della SU costruita e in costruzione per le tipologie condominiali;
  - al 50% della SU costruita e in costruzione per le tipologie di casa singola, abbinata e a schiera o esistente se superiore;
  - al 10% della SU a destinazione produttiva (funzioni commerciali, terziarie, produttive urbane di cui al successivo capitolo 3) e comunque in quantità non superiore a 1000 Mq.Nel caso in cui la superficie accessoria superi i valori massimi soprariportati, l'eccedenza andrà computata come SU ai fini del conteggio dei parametri urbanistici.

#### **B.20 – Superfici escluse dal computo della SU e della Sa**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.21 - Superficie Complessiva (SC)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.22 - Superficie Catastale (Sca)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.23 - Superficie di vendita degli esercizi commerciali (Sv)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Nei soli casi in cui, ai sensi della normativa regionale vigente (Art. 19bis della L.R. 14/1999 come modificata dalla L.R. 6/2007), sia possibile esercitare congiuntamente nello stesso punto vendita attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, la superficie di vendita al dettaglio è computata nella misura di almeno il 50% della superficie lorda complessivamente utilizzata per la vendita all'ingrosso e al dettaglio, quando questa non sia superiore a 3.000 mq. La parte di superficie eccedente le succitate dimensioni viene considerata esclusivamente come superficie per la vendita al dettaglio.

**B.24 - Sagoma planivolumetrica**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.25 - Sagoma**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.26 - Volume totale o lordo (VT)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.27 - Volume utile (VU)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per edifici destinati ad usi produttivi, terziari o di servizio pubblico che abbiano altezze utili superiori a mt. 3,50, e al solo fine del calcolo dei parcheggi di tipo Pp discendenti dalla applicazione della Legge 122/1989 e s.m.i. (Legge Tognoli), si utilizza un'altezza convenzionale di mt. 3,50 e ciò indipendentemente dalla effettiva altezza utile.
3. Quando l'altezza utile non sia direttamente rilevabile in modo semplice perché trattasi di scale e simili, per il calcolo del volume utile corrispondente si considera una altezza convenzionale di ml. 2,70.

**B.28 - Volume tecnico**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.29 - Superficie coperta (SQ)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.30 - Rapporto di copertura (RQ)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.31 - Superficie permeabile (SP)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Le superfici ghiaiate o pavimentate con elementi alveolati posati a secco, si considerano permeabili nella misura del 50%.
3. I giardini pensili e le sistemazioni a verde sui solai di copertura dei piani interrati o seminterrati possono essere calcolati nelle superfici permeabili secondo le seguenti percentuali:
  - solaio con soprastanti 40 cm di terreno drenante con sistemazione a prato: 40%;
  - solaio con soprastanti da 40 a 80 cm di terreno drenante con sistemazione arbustiva: 60%
  - solaio con soprastanti oltre 80 cm di terreno drenante sistemato con vegetazione arborea: 80%.
4. Le normative d'ambito fissano l'incidenza minima percentuale che deve essere attribuita alla SP nei progetti di sistemazione delle aree cortilive.

**B.32 – Rapporto / Indice di permeabilità (IP)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.33 - Fronte dell'edificio**

1. E' la figura piana delimitata dai vari spigoli - verticali, orizzontali e inclinati- che delimitano una faccia esterna dell'edificio stesso, senza tener conto di quegli incassi e di quegli aggetti (e di altre modeste irregolarità) che costituiscono un semplice motivo architettonico, come pure di

pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi che non aggettino più di 1,50 mt. dal filo esterno della medesima faccia.

#### **A.34 - Altezza dei fronti (HF)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.35 - Altezza dell'edificio (H)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per quanto riguarda la limitazione dell'altezza dei fabbricati in relazione alla zona sismica di appartenenza si deve rispettare quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.
3. Nel caso di edifici in aderenza si misura l'altezza massima del singolo edificio; nel caso di edifici costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, l'altezza massima va misurata su ogni singolo corpo di fabbrica.
4. Quando si costruisce sul confine l'altezza massima viene misurata comunque dal livello più basso dei lotti confinanti.

#### **B.36 - Altezza utile (Hu) o altezza utile netta**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. Per il rispetto dei requisiti minimi di abitabilità valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento di edifici con stato legittimo o legittimato, i locali adibiti a residenza o locali di abitazione di categoria A1 devono avere altezza media utile netta non inferiore a mt. 2,70 con altezza minima netta non inferiore a mt. 2,00; rapporti aeranti e illuminanti non inferiori a 1/8 della superficie netta di pavimento.  
Per i locali accessori sono ammesse altezze utili nette di mt. 2,40 e rapporti illuminanti e aeranti di 1/12.
  - b) Negli interventi di recupero, anche con ampliamento di edifici esistenti con stato legittimo o legittimato, l'altezza media utile netta dei locali abitabili non deve essere inferiore a mt. 2,50 e quella degli accessori non deve essere inferiore a mt. 2,20 con un minimo assoluto di mt. 1,80, a meno che non si tratti di interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo nel qual caso dovranno essere mantenute le altezze utili esistenti.  
I rapporti illuminanti e aeranti non potranno comunque essere inferiori a 1/8 per i locali abitabili e a 1/12 per i locali accessori, fatti salvi rapporti illuminanti e aeranti inferiori nello stato di fatto.  
Sono in ogni caso fatti salvi limiti più restrittivi eventualmente previsti dal vigente Regolamento d'Igiene.

#### **B.37 - Altezza utile (Hu) nei casi di recupero dei sottotetti esistenti**

1. Nei sottotetti recuperati ad usi abitabili ai sensi della Lg. Rg. 11/98, l'altezza media utile netta è calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto con altezza superiore a mt. 1,80 per la corrispondente superficie utile.
2. Le parti di sottotetto con altezza utile netta inferiore a ml. 1,80 non possono essere recuperate ad usi abitativi, così come non possono essere recuperati ad usi abitativi i locali di sottotetto che abbiano altezza media utile netta inferiore a mt. 2,40.
3. Il rapporto illuminante delle stanze ad uso abitazione che rientrano nella superficie utile è regolamentato nel seguente modo :
  - a) Con aperture solo in falde : pari o superiore a 1/16;
  - b) Con aperture solo sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8;
  - c) Con aperture sia in falda che sui prospetti verticali : pari o superiore a 1/8 calcolati come

rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie netta del locale interessato.

4. L'apertura di finestre in falda è consentita, anche negli ambiti del sistema insediativo storico ma limitatamente alle falde che non prospettano su piazze pubbliche, al solo fine di ottenere i rapporti minimi di illuminazione e areazione di cui al precedente comma 3 e a condizione che la superficie complessiva delle finestre in falda non superi il 10% della superficie del tetto.

#### **B.38 - Altezza virtuale o altezza utile media (Hv)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.39 - Altezza lorda dei piani (AP)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.40 - Quota media del terreno**

1. La quota media del terreno esterno, pavimentato o no, circostante un edificio, è la quota altimetrica media riferita allo sviluppo dell'intero perimetro di spicco dell'edificio stesso rispetto al terreno circostante.

#### **B.41 - Piano di un edificio**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.42 - Piano fuori terra**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.43 - Piano seminterrato**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.44 - Piano interrato**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.45 - Sottotetto**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

#### **B.46 - Soppalco**

1. Vedi definizione DAL 279/2010
2. I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:
  - l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale sia  $\geq 2,20$  ml; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere  $\geq 1,80$  ml e l'altezza media  $\geq 2,20$  ml.
  - le zone abitabili dei soppalchi siano aperte e la parte superiore è munita di balaustra;
  - ai fini del calcolo del Rapporto illuminante e aerante i livelli di prestazione dei requisiti vanno calcolati sull'effettiva superficie utilizzabile complessiva della parte a soppalco;
  - l'altezza media della parte non soppalcata deve essere  $\geq 2,70$  ml.
3. Per gli interventi di nuova costruzione e comunque negli alloggi minimi sono ammessi soppalchi, a condizione che l'altezza delle singole parti non sia inferiore a ml. 2,40 per soffitti orizzontali, con valore minimo non inferiore a 1,80 ml per soffitti inclinati e con altezza virtuale ( $h_v = v/s$ ) conteggiata relativamente all'intera cubatura e superficie. In tal caso la superficie del soppalco può essere computata ai fini della superficie minima prevista per gli alloggi monostanza dal D.M. 5.7.1975.

**B.47 - Aperture : luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle presenti norme, da quelle del Codice Civile L.III, Tit.II, Sez.VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affacciamento; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affacciamento, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina la costituzione di servitù.

**B.48 - Parete finestrata**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'articolo precedente.

**B.49 - Pareti prospicienti**

1. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affacciamento diretto di almeno una veduta.

**B.50 - Distanza di un edificio (D)**

1. La distanza D è la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio, compresi i suoi punti di affaccio, da un altro edificio o da un confine considerato.
2. Nel caso di pareti prospicienti non parallele, la D è la misura minima relativa all'affacciamento diretto della veduta più svantaggiata.

**B.51 - Indice di visuale libera (VL) o (Ivl)**

1. Vedi definizione DAL 279/2010

**B.52 - Misura della distanza**

1. La distanza D di un edificio (da un altro edificio o da un confine considerato) si misura facendo riferimento a ciascun fronte dell'edificio stesso, finestrato o non finestrato.
2. Le misure delle distanze da considerare sono:
  - a) D1 = distanza da un confine di proprietà : Vedi definizione DAL 279/2010.
  - b) D2 = distanza da un confine di zona o di ambito urbanistico : Vedi definizione DAL 279/2010
  - c) D3 = distanza tra edifici / Distacco : Vedi definizione DAL 279/2010.
  - d) D4 = distanza dal confine stradale (Vedi definizione DAL 279/2010) e limiti di arretramento della edificazione dalle strade, dalla ferrovia, dai canali e dalle zone d'acqua.
3. Per le misure delle distanze di cui al comma precedente, nonché per gli indici di visuale libera VL, debbono essere rispettati i valori minimi di cui agli articoli seguenti, fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle norme di zona o d'ambito del RUE ed i limiti di arretramento dalle strade e dalla ferrovia evidenziati nelle tavole del PSC e del RUE che andranno osservati nella nuova edificazione, negli ampliamenti e negli interventi di recupero con modifica della sagoma.

**B.53 - Distanza da un confine di proprietà (D1)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = valore preesistente

VL = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 5,00

VL = 0,5

3. Quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.

4. Per costruzioni temporanee, per costruzioni di arredo urbano e per strutture leggere da giardino, fatte salve distanze minori di edifici esistenti, i valori da rispettare sono:

D1 = mt. 1,50

VL = 0,5

5. E' consentito costruire a distanza D1 inferiore a quelle indicate ai comma precedenti, fino al limite minimo di m 1,50, ovvero costruire sul confine di proprietà nei casi in cui vengano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- a) venga stipulato anteriormente alla presentazione o al ritiro del titolo abilitativo accordo scritto mediante il quale i proprietari dei fondi finitimi acconsentono a detta costruzione a distanza D1 inferiore a quella prevista dal RUE e costituiscono vincolo reale di inedificabilità finalizzato al rispetto della condizione di cui al successivo punto b);
- b) vengano rispettate le distanze minime tra fabbricati, sia esistenti che edificandi, di cui al codice civile e, ove più restrittive, di cui al D.M. 02.04.1968 n 1444;
- c) venga rispettato il criterio della visuale libera.

6. In fregio alle aree pubbliche deve essere osservata per le nuove costruzioni sotterranee la distanza minima di m. 1,50 dal confine di proprietà.

#### **B.54 - Distanza da un confine di zona (o di ambito) urbanistica (D2)**

1. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 è quello che delimita zone edificabili collocate dal PSC e dal RUE in "ambiti" diversi. Non si applica, pertanto, la distanza D2 dal confine di zona per aree edificabili collocate in due diversi "sub ambiti" che fanno parte dello stesso ambito.
2. Il confine di zona urbanistica che si considera ai fini della misura della distanza D2 non si applica tra i diversi sub ambiti e zone agricole.
3. Per la distanza D2 ed il relativo indice VL, i valori da rispettare sono gli stessi stabiliti ai commi 1, 2, 3 e 4 del precedente Articolo; valori inferiori non sono mai ammessi.

#### **B.55 - Distanza da un altro edificio (D3)**

1. Per gli edifici esistenti e per gli interventi di recupero per conservazione che non comportano modifiche di sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = valore preesistente

2. Negli interventi di nuova costruzione e solo per le parti modificate negli interventi di ampliamento, di sopraelevazione, di recupero che comportano modifiche della sagoma, i valori da rispettare sono:

D3 = mt. 10,00

3. Negli interventi di nuova costruzione, tra pareti finestrate di edifici antistanti ovvero quando due pareti prospicienti si fronteggiano per uno sviluppo maggiore o uguale a mt. 12,00 e una sola parete sia finestrata, il valore D3 da rispettare è il maggiore tra i seguenti:

D3 = mt. 10,00

D3 = altezza del fronte più alto

4. Nel caso in cui entrambi i fronti edilizi prospicienti non siano finestrati o siano dotati di sole luci, i valori minimi da rispettare sono:

D3 = mt. 5,00

5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

#### B.56 - Distanza dalle strade, dai canali e dalle zone d'acqua (D4)

1. La distanza dalle strade D4 è fissata dal PSC e/o dal RUE con l'evidenziazione cartografica del "limite di arretramento della nuova edificazione" in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa.

In assenza dei limiti di arretramento della edificazione sulla cartografia di PSC e di RUE e/o di prescrizioni specifiche dettate nelle norme di ambito o di zona, i valori da rispettare sono quelli previsti nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, salvo diverse prescrizioni delle Norme di RUE.

2. Nelle strade locali di tipo F le distanze da rispettare sono le seguenti:

D4 = mt. 20,00 fuori dai centri abitati (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 10,00 fuori dai centri abitati per le strade vicinali (mt. 3,00 per le recinzioni)

D4 = mt. 5,00 nei centri abitati (mt. 1,50 per le recinzioni, salvo diverse prescrizioni delle Norme di RUE).

D4 = mt. 5,00 fuori dai centri abitati se all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici.

3. Nelle strade urbane di quartiere di tipo E le distanze da rispettare sono le seguenti:

D4 = mt. 5,00 salvo diverse prescrizioni delle Norme di RUE.

4. La distanza minima D4 dai cavi o canali è fissata nella seguente tabella, in relazione al tipo di realizzazione, fatte salve distanze inferiori previo parere favorevole degli Uffici competenti :

TIPO CAVO O CANALE	Oggetto	Distanza minima cavi o canali non arginati (dal ciglio esterno)	Distanza minima cavi o canali arginati (dal piede arginale o se esistenti dal ciglio esterno dei fossi di guardia)
Tutti	Alberi e/o siepi	5,00 ml.	2,00 ml.
Tutti	Scavi – movimento terra	5,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo	2,00 ml. e comunque uguale alla profondità dello scavo
Tutti	Fabbricati	5,00 ml.	4,00 ml.
Cavi e canali principali	Fabbricati	10,00 ml.	10,00 ml.
Tutti	Deposito terra	10,00 ml.	10,00 ml.

Tutti	Recinzioni	5,00 ml.	4,00 ml. zoccolo in muratura o c.a.; 2,00 ml. infissi direttamente in terra
-------	------------	----------	--

5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, per gli interventi edilizi finalizzati al risanamento, alla ristrutturazione e/o al recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui le norme di ambito consentano un aumento o la ricomposizione del volume e a condizione che l'aumento del volume lordo sia pari o inferiore al 30% del volume esistente alla data di adozione del RUE, fermo restando il rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio sismico, è ammessa la conservazione delle distanze dal confine stradale esistenti nello stato di fatto, ancorché inferiori ai minimi stabiliti dalle norme di ambito, purché siano soddisfatte le seguenti ulteriori condizioni:

- a) i progetti d'intervento non comportino una riduzione della distanza dell'edificio esistente rispetto al confine stradale;
- b) non vengano a determinarsi presupposti di grave intralcio alla sicurezza della circolazione e di ostacolo ai programmi d'intervento previsti dal PSC.

La disposizione del presente comma 3 non trova applicazione nei casi di interventi di demolizione totale e ricostruzione, per i quali troveranno integrale applicazione i limiti di arretramento posti dal PSC e dal RUE.

### B.57 - Riduzione delle distanze

1. I valori minimi di distanza e di visuale libera di cui ai precedenti articoli, per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la costruzione di:

- a) manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b) manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c) allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d) adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) opere di arredo urbano.

2. Le riduzioni di cui al comma precedente, ove del caso, sono concesse dallo Sportello Unico per l'Edilizia all'atto del rilascio del titolo abilitativo, in base ad una specifica motivazione riportata nell'atto stesso, restando impregiudicati i diritti dei terzi. Nel caso si tratti di attività caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente è richiesto il rispetto di eventuali prescrizioni espresse dall'A.U.S.L. e dall'A.R.P.A.

### B.58 – Criteri per l'applicazione dell'indice "VL"

1. La distanza fra le fronti del medesimo edificio ovvero tra le fronti di un edificio e i confini di proprietà, i confini di zona e, per le zone destinate alla viabilità ove la viabilità sia già realizzata, dai cigli stradali, è determinata mediante l'applicazione dell'indice di visuale libera, sia che si tratti di fronti finestate che non finestate.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 5.

2. Ad integrazione di quanto previsto al precedente punto B.51, l'indice VL si applica anche alla distanza tra fronti prospicienti di fabbricati distinti nel solo caso in cui gli stessi siano collocati sul medesimo lotto. In questo caso, la distanza fra i fabbricati situati sul medesimo lotto ed aventi fronti prospicienti, delle quali entrambi o anche una sola siano provviste di finestre illuminanti locali di abitazione, è data dalla somma delle distanze che competono alle singole fronti in base all'indice di visuale libera.

La distanza minima non deve comunque essere inferiore a ml. 10, eccezion fatta per le costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per gli allevamenti industriali compresi nelle zone agricole, nonché per gli edifici industriali.

3. Nel caso di cui al comma 2, qualora le fronti prospicienti non siano dotate di finestre illuminanti locali di abitazione, la distanza che deve intercorrere fra i fabbricati, si calcola in base all'indice di visuale libera relativa alla fronte più alta.  
La distanza minima non deve comunque essere inferiore a m. 5.
4. Qualora le fronti siano parzialmente prospicienti, la misura della prospicienza non deve essere superiore alla distanza intercorrente fra i fabbricati.  
Nei tratti delle fronti reciprocamente prospicienti ad una distanza inferiore a 10 metri è vietata l'apertura di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione, fatti salvi i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente dove le normative d'ambito consentono il mantenimento della visuale libera esistente.
5. Qualora le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo uguale o maggiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera possono essere dotate di finestre destinate ad illuminare locali di abitazione.
6. Nel caso in cui le fronti di uno stesso fabbricato siano disposte in modo da formare un angolo inferiore a 90°, le parti delle fronti in cui si verifica la sovrapposizione delle linee di visuale libera pertinenti a ciascuna fronte possono essere dotate esclusivamente di finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
7. Nel caso di rientranze planoaltimetriche in uno stesso fabbricato, la distanza fra le fronti prospicienti provviste di finestre illuminanti locali di abitazione deve essere determinata applicando l'indice di visuale libera ad eccezione dei seguenti casi:
  - a) quando la profondità della rientranza sia inferiore o uguale alla sua larghezza. In tale caso, nella parete frontale della rientranza possono essere aperte finestre illuminanti locali di abitazione, mentre nelle altre pareti perimetrali della rientranza stessa possono aprirsi solo finestre illuminanti locali accessori o di servizio;
  - b) quando la profondità della rientranza sia superiore alla sua larghezza, in tutte le pareti perimetrali della rientranza stessa sono ammesse soltanto finestre illuminanti locali accessori o di servizio.
8. Nei Nuclei Storici e nei Nuclei di impianto storico del PSC e del RUE al solo fine della conservazione dei valori storici, architettonici e morfologici dell'ambiente urbano e solo in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio da attuarsi tramite restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con vincolo conservativo, l'indice di visuale libera si applica esclusivamente allo scopo di determinare la possibilità di aprire finestre illuminanti locali abitabili verso gli spazi privati.

ESEMPIO 1

Fig. "a"

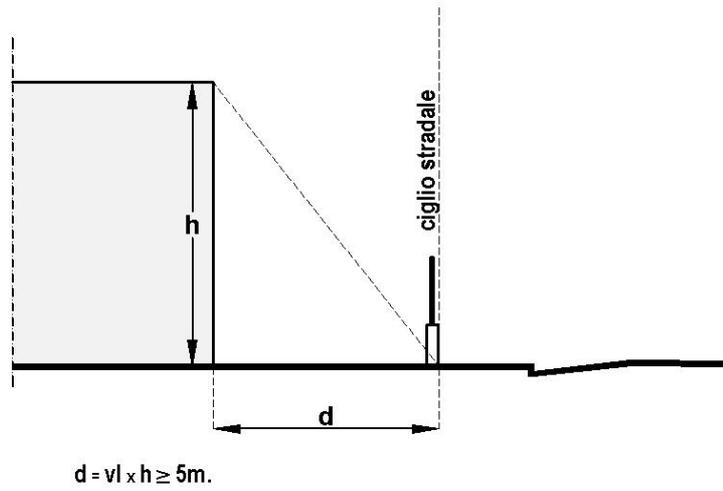


Fig. "b"

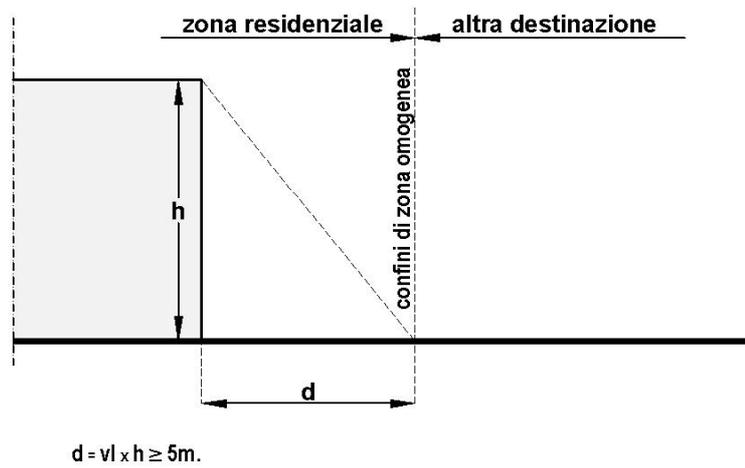
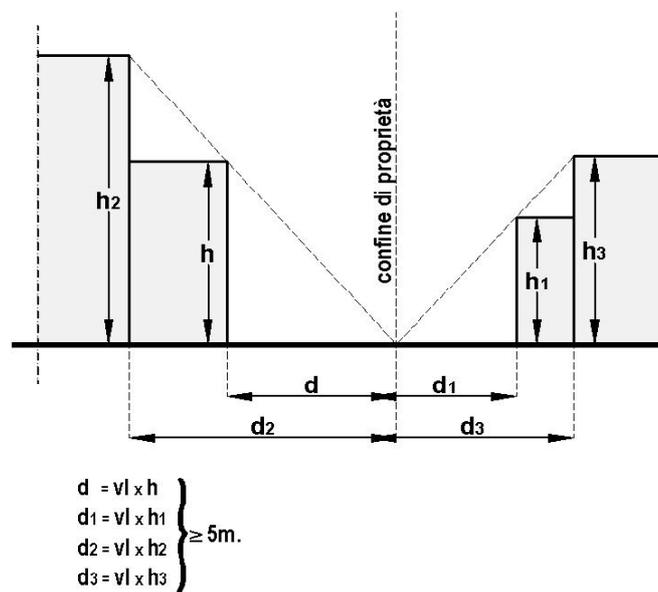
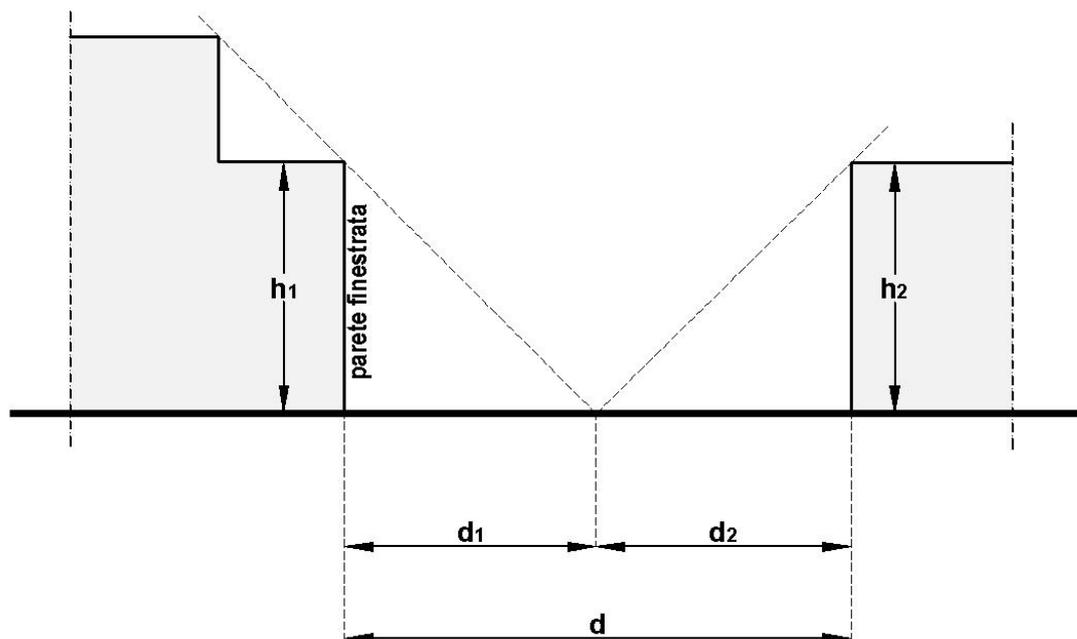


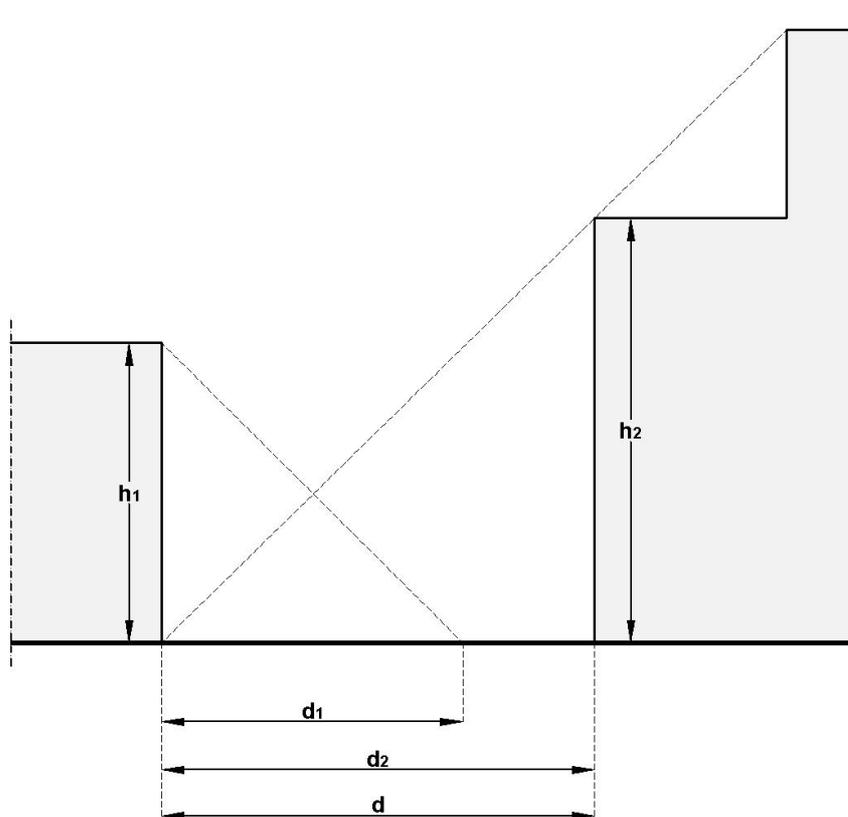
Fig. "c"



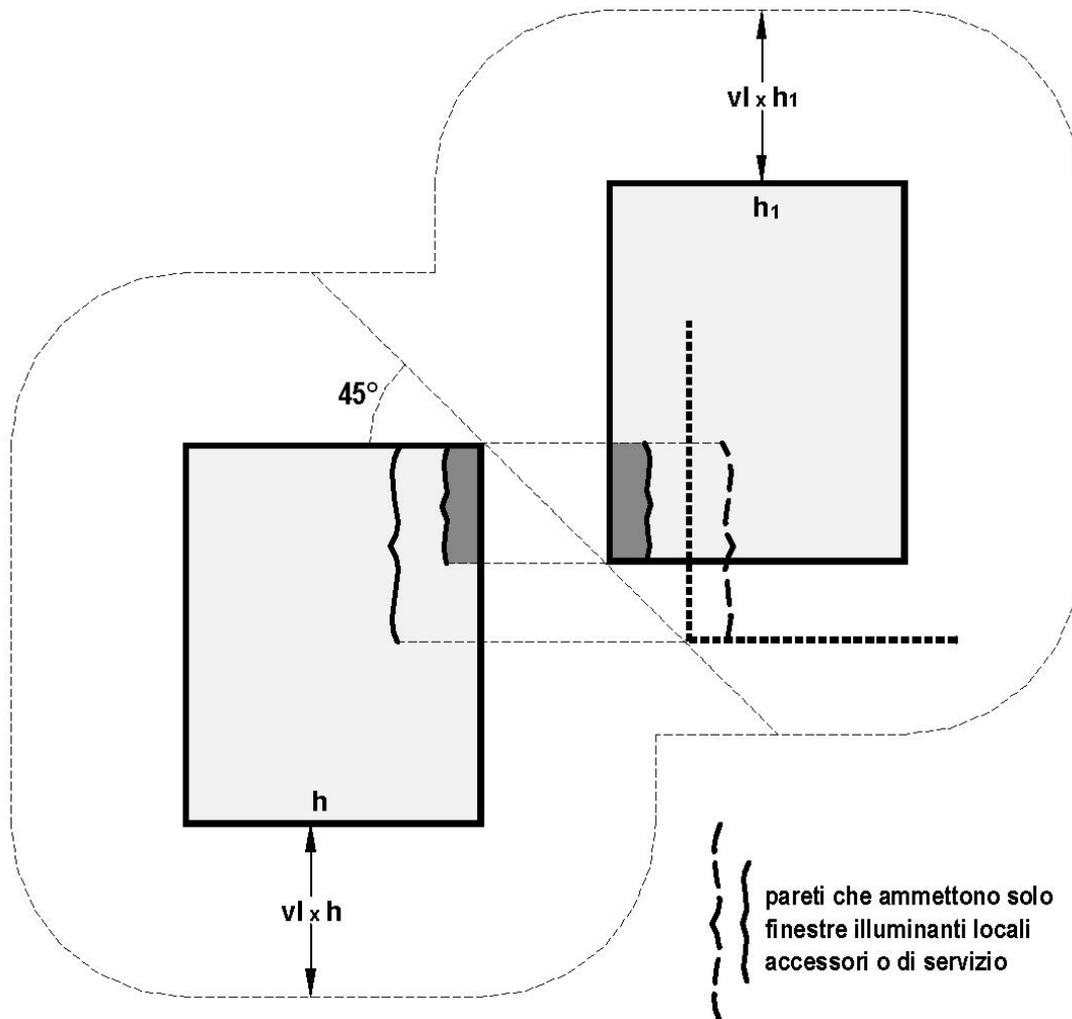
ESEMPIO 2

$$d = d_1 + d_2 = VI \times h_1 + VI \times h_2 \geq 10 \text{ m.}$$

ESEMPIO 3



$$d = V_l \times h_2 \geq 5 \text{ m.}$$

ESEMPIO 4

**ESEMPIO 5**

Fig. "a"

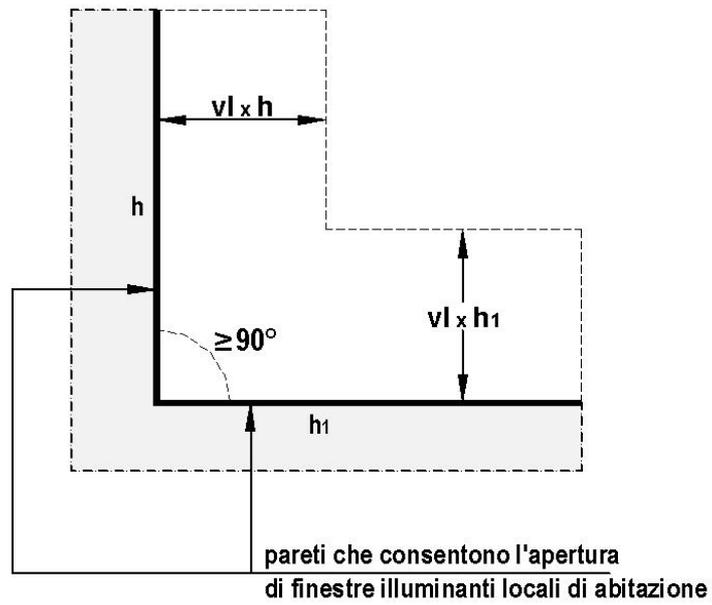
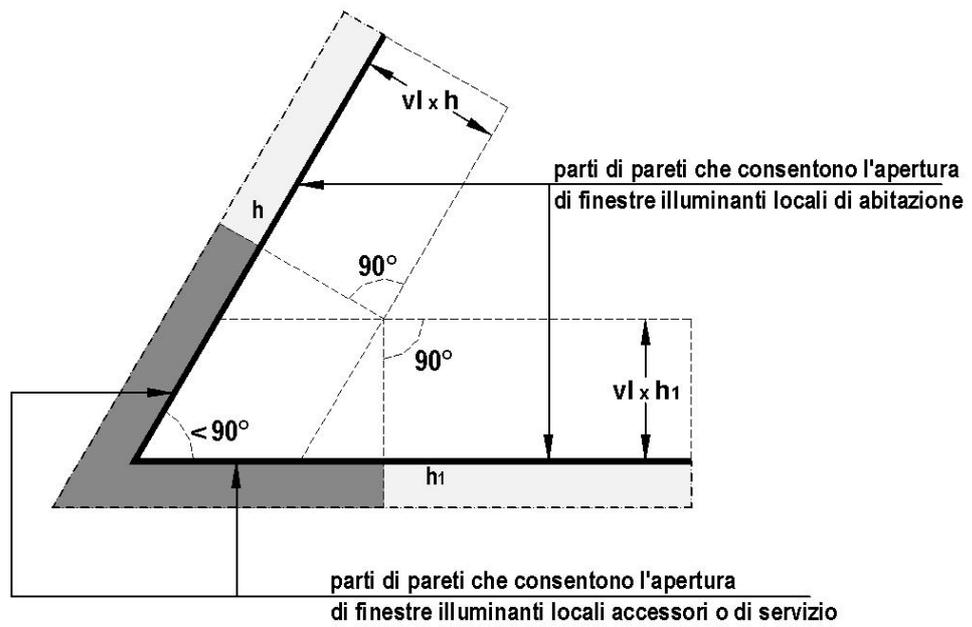


Fig. "b"



**ESEMPIO 6**

Fig. "a"

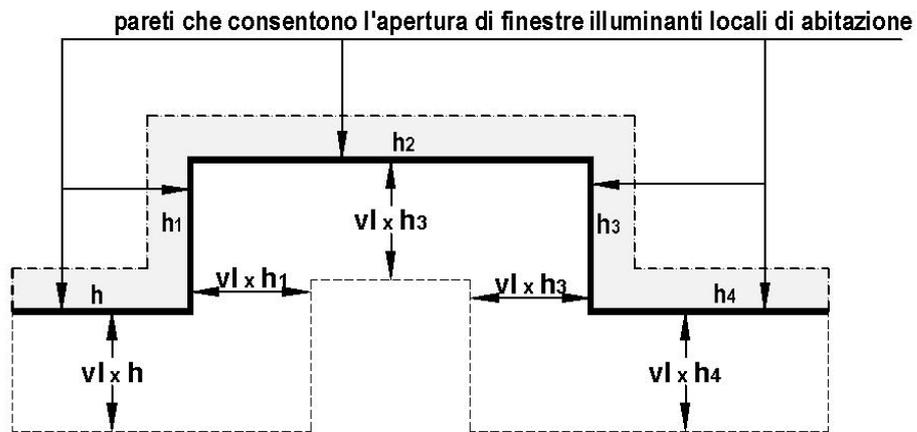


Fig. "b"

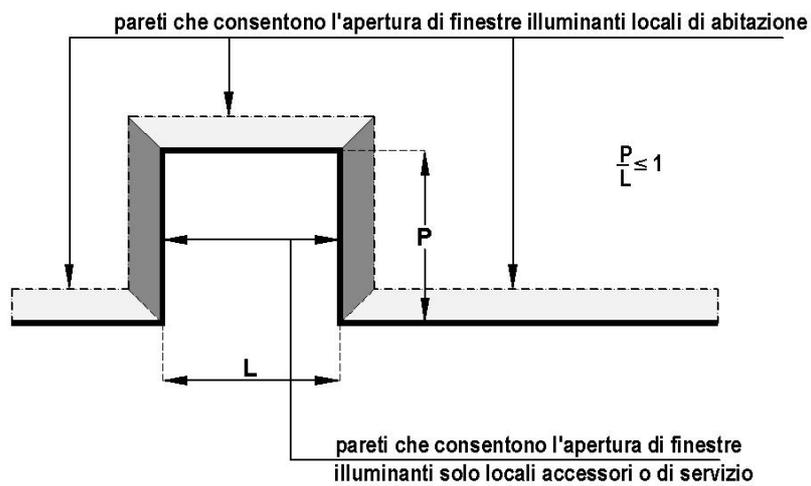
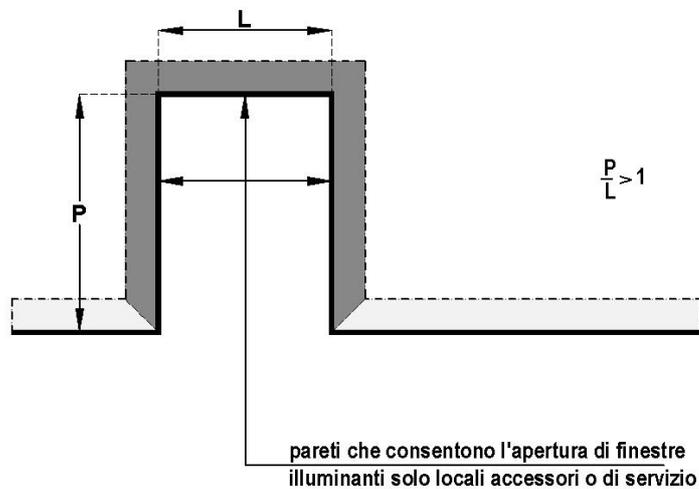


Fig. "c"



## 2 - DEFINIZIONE DELLE FUNZIONI E USI URBANISTICI

### 2.1 - Articolazione e Definizione

1. Gli usi previsti o ammessi nei diversi ambiti, aree e zone del territorio comunale, sono articolati nelle seguenti categorie funzionali :
  - 1 - Funzioni residenziali;
  - 2 - Funzioni sociali a livello di quartiere;
  - 3 - Funzioni commerciali al dettaglio;
  - 4 - Funzioni terziarie;
  - 5 - Funzioni produttive urbane;
  - 6 - Funzioni produttive agricole;
  - 7 - Funzioni speciali.
2. L'elenco degli usi si utilizza:
  - per definire gli usi previsti e/o gli usi complementari e compatibili (ed eventualmente gli usi consentiti solo in quanto preesistenti) in ciascun ambito, area o zona individuata dagli strumenti urbanistici comunali;
  - per definire i requisiti urbanistici necessari per un determinato uso;
  - per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.
3. Eventuali usi non espressamente indicati dalle presenti norme potranno essere ammessi per analogia, assimilandoli a quelli previsti dalla normativa del PSC e del RUE che hanno analoghi effetti sul territorio, sull'ambiente, sul traffico e sulla domanda di servizi.
4. Oltre alle destinazioni d'uso espressamente indicate dalle presenti norme per ciascun ambito, area o zona, si intendono sempre ammesse, salvo esplicito divieto riportato nelle specifiche norme d'ambito, d'area o di zona, le infrastrutture per l'urbanizzazione nonché la realizzazione delle aree a verde pubblico ed i percorsi pedonali e ciclabili.
5. La destinazione d'uso dei suoli, degli immobili e di ciascuna unità immobiliare deve essere indicata nei progetti di intervento.
6. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento di recupero; in assenza o indeterminazione del titolo, la destinazione d'uso in atto è quella risultante dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri documenti probanti conformi alla legislazione e alla strumentazione urbanistica comunale.
7. La modifica della destinazione d'uso, quando ammessa dal PSC o dal POC, in quanto compatibile con le prescrizioni d'ambito, d'area o di zona, è disciplinata dal presente RUE. L'uso in atto può, in ogni caso, essere modificato per renderlo conforme alla destinazione d'uso stabilita dal PSC, dal RUE e dal POC per ciascun ambito, area o zona.
8. Non costituiscono mutamento d'uso i casi previsti al comma 6 dell'art. 28 della Legge Regionale 15/2013 e s.m.i..

## **1 - FUNZIONI RESIDENZIALI**

**Abitazioni private (uso 1.1):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali.

**Abitazioni collettive (uso 1.2):** questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla vigente legislazione.

## **2 - FUNZIONI SOCIALI A LIVELLO DI QUARTIERE**

**Asili nido e scuole materne (uso 2.1):** questo uso comprende gli asili nido e le scuole materne, sia pubblici che privati.

**Scuole dell'obbligo (uso 2.2):** questo uso comprende le scuole di tutto il ciclo dell'obbligo, elementari e medie, sia pubbliche che private.

**Servizi collettivi di quartiere (uso 2.3):** questo uso comprende i vari servizi pubblici - o comunque di uso pubblico - a livello di quartiere, quali le delegazioni comunali, i centri civici ed i centri sociali e sociosanitari; comprende pure i mercati ambulanti ed altri servizi assimilabili.

**Servizi religiosi (uso 2.4):** questo uso comprende gli edifici per il culto e le opere parrocchiali complementari, comprese quelle per le attività culturali, sociali, ricreative e sportive.

**Attrezzature del verde (uso 2.5):** questo uso comprende le attrezzature elementari del verde, a livello di quartiere, per la formazione di parchi e giardini, nonché per il gioco, la ricreazione e la pratica sportiva di base; in questo uso possono essere comprese piazze pedonali e parcheggi pubblici di U2.

## **3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO** <sup>(1)</sup>

*(in base alla tipologia dimensionale definita dal D.Lgs 31 Marzo 1998 n. 114)*

**Esercizi di vicinato (uso 3.1):** questo uso comprende le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di piccola dimensione, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq..

**Medio piccole strutture di vendita (uso 3.2):** questo uso comprende gli esercizi ed i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq. e fino a 800 mq..

**Medio grandi strutture di vendita (uso 3.3):** questo uso comprende gli esercizi e i centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. e fino a 1.500 mq..

**Grandi strutture di vendita (uso 3.4):** questo uso comprende le attività commerciali aventi superficie di vendita superiori a 1.500 mq..

**Grandi strutture di vendita di livello superiore (uso 3.5):** questo uso comprende le grandi strutture di vendita alimentari di almeno 4.500 mq. di Sv e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di Sv.

## **4 - FUNZIONI TERZIARIE**

**Botteghe (uso 4.1):** questo uso comprende le botteghe e laboratori dell'artigianato produttivo o di servizio che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli usi urbani-residenziali e sono con essi compatibili dal punto di vista igienico – sanitario ed ambientale in conformità alla vigente legislazione in materia di tutela dal rumore e dal rischio di inquinamento e sulla disciplina delle industrie insalubri.

**Pubblici esercizi (uso 4.2):** questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

**Uffici e studi (uso 4.3):** questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

**Attrezzature amministrative e direzionali (uso 4.4):** questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale, pubbliche e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi SC > 300 mq..

**Attrezzature espositive (uso 4.5):** questo uso comprende le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.

**Attrezzature ricettive (uso 4.6):** questo uso comprende tutti i tipi di alberghi, nonché le residenze alberghiere, gli ostelli, le locande e le pensioni, con i loro servizi comuni e complementari.

**Attrezzature per l'istruzione superiore (uso 4.7):** questo uso comprende tutte le scuole e gli istituti di istruzione che vanno oltre il ciclo dell'obbligo, sia pubblici che privati, con i relativi servizi comuni e complementari.

**Attrezzature sociosanitarie (uso 4.8):** questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private, ed assimilabili, quando non hanno il carattere di servizio di quartiere.

**Attrezzature culturali (uso 4.9):** questo uso comprende le attrezzature culturali, pubbliche o private, che non hanno il carattere di servizio di quartiere: biblioteche, musei, sale riunioni, gallerie d'arte, centri ed istituti culturali in genere.

**Attrezzature per lo spettacolo (uso 4.10):** questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo.

**Attrezzature sportive-ricreative (uso 4.11):** questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, con i relativi impianti, club-house, sale per ritrovo e riunioni, quando non rientrano fra i servizi di quartiere e non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo.

**Attrezzature per la mobilità (uso 4.12):** questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari, compresi i servizi connessi al soccorso stradale e di assistenza automobilistica;

**Attrezzature tecniche e tecnologiche (uso 4.13):** questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio.

## **5 - FUNZIONI PRODUTTIVE URBANE**

**Opifici artigiani (uso 5.1):** questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari, come pure piccole industrie a questi assimilabili.

**Impianti industriali (uso 5.2):** questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso 5.1, con tutti i relativi servizi accessori e complementari.

**Terziario produttivo avanzato (uso 5.3):** questo uso comprende tutte le attività di servizio per le imprese dei vari settori produttivi, interne o esterne alle imprese stesse, per lo svolgimento di funzioni tecniche e tecnologiche non direttamente produttive, bensì di amministrazione, gestione, promozione, sviluppo, informazione, elaborazione dati, ricerca, innovazione, ecc..

**Trasporto, magazzinaggio, logistica (uso 5.4):** questo uso comprende gli edifici e le aree adibiti a magazzini, depositi, stoccaggio, collettamento, logistica; rimesse automezzi, piazzali di servizio e parcheggio di attività di autotrasporto, di corriere. Può essere associato e/o integrato funzionalmente ad attività produttive o al commercio all'ingrosso oppure esterno a queste e di servizio generale.

## **6 - FUNZIONI PRODUTTIVE AGRICOLE**

**Abitazioni agricole (uso 6.1):** questo uso comprende le abitazioni collegate con le attività agricole ed utilizzate dai soggetti aventi i requisiti di legge; oltre all'abitazione ed ai relativi servizi e accessori, possono essere compresi locali per lavoro a domicilio (che non eccedano i 50 mq. per ogni abitazione), quelli per lo spaccio dei prodotti aziendali agricoli e zootecnici, nonché quelli definibili come strutture agrituristiche ai sensi della vigente legislazione in materia.

**Servizi agricoli (uso 6.2):** questo uso comprende i fabbricati al diretto servizio delle attività aziendali, quali i depositi di mezzi d'opera, di materiali d'uso e di prodotti agricoli e zootecnici, gli spacci di prodotti aziendali, nonché i ricoveri per allevamenti destinati all'autoconsumo ed i locali di prima trasformazione di prodotti per l'autoconsumo.

**Allevamenti aziendali/interaziendali (uso 6.3):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere quando sono collegati all'azienda agricola singola o associata che disponga di almeno un ettaro di terreno agricolo funzionalmente asservito con l'attività di allevamento e di coltivazione del fondo, ogni 340 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone non vulnerabili da nitrati e ogni 170 Kg/Ha di azoto contenuto negli effluenti di allevamento nelle Zone vulnerabili da nitrati;

**Impianti zootecnici produttivi (uso 6.4):** questo uso comprende allevamenti zootecnici di ogni genere nei quali sono superati i parametri per ettaro di cui al punto precedente. Questo uso è consentito solo per il mantenimento degli impianti già esistenti alla data di adozione del PSC e del RUE, salvo diversa indicazione del Piano Zonale Agricolo nel rispetto del Reg. CEE n° 2066/1992 che definisce la densità di bestiame per ettaro che il territorio può sopportare, definito in UBA (unità bestiame adulto), ed è correlata alla superficie foraggera aziendale adibita all'alimentazione degli animali presenti in azienda.

**Impianti agroalimentari (uso 6.5):** questo uso comprende le strutture di prima lavorazione e trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici, quando tali strutture sono collegate con le aziende agricole singole o associate, e ne trattano i relativi prodotti.

**Impianti tecnici complementari (uso 6.6):** questo uso comprende le strutture per il diretto svolgimento di attività di servizio e di supporto alle aziende agricole e zootecniche, singole o associate, e che tuttavia sono esterne a queste, quali silos, serbatoi e magazzini, rimesse per macchine di contoterzisti, e simili.

**Serre fisse (uso 6.7):** questo uso comprende le serre per coltivazioni intensive con manufatti specialistici fissi nei quali è reso artificiale il supporto del terreno di coltura; negli altri casi le serre rientrano semplicemente fra le tecniche agronomiche.

**Allevamenti ittici (uso 6.8):** questo uso comprende gli invasi, le vasche e i laghetti destinati alla attività di itticoltura, con le relative infrastrutture di supporto.

**Lagoni di accumulo liquami (uso 6.9):** questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio dei lagoni zootecnici ad uso di fertirrigazione; esso è regolato dalla specifica normativa di settore.

## **7 - FUNZIONI SPECIALI**

**Infrastrutture per il territorio (uso 7.1):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di infrastrutture tecniche al servizio del territorio e degli usi urbanistici ivi previsti.

**Opere di salvaguardia ecologico-ambientale (uso 7.2):** questo uso comprende la costruzione dei diversi tipi di opere per la salvaguardia del territorio e delle risorse territoriali sotto il profilo idrogeologico, ecologico ed ambientale; comprende altresì le opere inerenti la realizzazione di aree di riequilibrio ecologico.

**Orti urbani (uso 7.3):** questo uso comprende le attività di conduzione di orti urbani a scopo sociale e ricreativo, con le piccole attrezzature complementari ed i servizi di uso comune necessari.

**Impianti per la distribuzione carburanti e servizi auto (uso 7.4):** questo uso comprende le diverse tipologie di impianti per la distribuzione carburanti al servizio diretto della rete stradale, nonché i servizi all'auto e all'automobilista.

**Attività estrattive (uso 7.5):** questo uso comprende le attività di coltivazione delle cave e tutte le attività direttamente collegate, quali in particolare le opere di adeguamento delle infrastrutture e di risistemazione del suolo; questo uso è regolato dalla specifica normativa di legge e dal relativo Piano delle Attività Estrattive (P.A.E.).

**Campeggi e campi nomadi (uso 7.6):** questo uso comprende l'allestimento e la gestione di campi per l'accoglienza temporanea ed il soggiorno, esclusivamente in strutture abitative temporanee/precarie, salvi gli indispensabili servizi comuni; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

**Allestimenti cimiteriali (uso 7.7):** questo uso comprende tutte le opere funerarie e complementari che si eseguono nei cimiteri; esso è regolato dalla specifica normativa di legge.

## (1) NOTE alle FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

I settori merceologici definiti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114 sono i seguenti :

- a) vendita di prodotti alimentari;
- b) vendita di prodotti non alimentari.

Al fine dell'applicazione degli standard, nel caso di esercizi che vendono prodotti alimentari e non alimentari si applicano le norme riferite agli esercizi del settore alimentare, salvo che la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva.

Ai sensi dei "Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa" approvati con deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 23/9/99 e successive modificazioni ed integrazioni si definisce :

**Centro commerciale** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura con destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono contenere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.).

Deve essere considerata unitariamente, ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative e delle prescrizioni e requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali, anche se collocati in unità edilizie distinte, purché situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali ed, in ogni caso, quando gli esercizi siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Nell'ambito dei **centri commerciali** si definiscono:

- **centri commerciali di vicinato** quelli nei quali gli esercizi, considerati singolarmente, rientrano nella dimensione degli esercizi di vicinato, salvo l'eventuale presenza di una medio piccola struttura;
- **centri commerciali di attrazione** gli altri, suddivisi in:
  - **attrazione di livello superiore** se comprensivi di grandi strutture alimentari di livello superiore e comunque di medie e grandi strutture alimentari le cui superfici di vendita complessivamente superano i 4.500 mq. o di grandi strutture non alimentari di livello superiore, e comunque di medie e grandi strutture non alimentari le cui superfici di vendita superano complessivamente i 10.000 mq.;
  - **attrazione di livello inferiore** se comprensivi di medie strutture e/o di grandi strutture le cui superfici risultano complessivamente inferiori ai limiti di 4.500 mq. di superficie di vendita per le strutture alimentari e di 10.000 mq. per le strutture non alimentari e con superficie territoriale non superiore a 5 ettari.

Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Per quanto riguarda le norme sulle procedure autorizzative, i Centri Commerciali sono equiparati a singoli esercizi aventi una superficie di vendita pari alla loro superficie di vendita complessiva; analoga equiparazione è stabilita per quanto riguarda gli indirizzi, direttive e requisiti urbanistici, salvo diverse specifiche disposizioni contenute nella D.C.R. 1253/1999 e s.m.i..

I "**complessi commerciali di vicinato**" o "**gallerie commerciali di vicinato**" sono formati da un'aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato, eventualmente con la presenza anche di medio-piccole strutture di vendita, e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti.

Nell'ambito di tali complessi è consentita, nei comuni con meno di 10.000 abitanti, la presenza anche di una media struttura di vendita fino a 1.500 mq..

La realizzazione di tali "complessi commerciali di vicinato" o "gallerie commerciali di vicinato" è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.

Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno dei centri storici individuati dal PSC e dal RUE. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di vendita complessiva : sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni e i requisiti urbanistici

si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori dei centri storici, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di 2.500 mq., viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

In particolare per quanto riguarda le aree per il carico e lo scarico delle merci :

- Le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari e le grandi strutture di vendita devono essere dotate di un'area pertinenziale riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio di veicoli merci, dimensionata secondo le esigenze attese.
- per le medio-grandi strutture di vendita di prodotti alimentari tale area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio quanto meno con un'idonea segnaletica orizzontale e verticale.
- per le grandi strutture di vendita l'area di cui sopra deve essere delimitata con alberature e/o elementi artificiali eventualmente amovibili e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti ed è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse.

Per la programmazione e l'insediamento di attività commerciali al dettaglio il PSC ed il RUE si conformano alle disposizioni della vigente legislazione in materia e delle disposizioni contenute nel Titolo III della Parte Prima delle NA del PTCP e nell'Allegato 6 alle stesse NA.

Relativamente alle tipologie di strutture di vendita, il PTCP affida alla competenza comunale (Livello D) le seguenti tipologie e aggregazioni, come definite dalla tabella delle tipologie riportata nell'Art. 18 delle NA di PTCP e all'art. 27 delle NA del PSC.

Numero	Codice	Descrizione tipologia
9	MG A-NA	<u>medio-grandi strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore a 800 mq. fino a 1.500 mq.
10	MP A-NA	<u>medio-piccole strutture di vendita</u> : gli esercizi e i centri commerciali alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 800 mq.
11	VIC A-NA	<u>esercizi di vicinato</u> : gli esercizi alimentari e non alimentari aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
13	AGGR VIC INF A-NA	<u>aggregazioni di esercizi di vicinato inferiori</u> : aggregazioni di esercizi di vicinato e/o medio-piccole strutture di dimensione inferiore ai 2.500 mq. di superficie di vendita complessiva. Sono ricomprese in questa tipologia anche le aggregazioni, entro il limite dimensionale sopra indicato, costituite da «unità edilizie fisicamente accostate» se collocate in edifici non a destinazione commerciale specifica (ossia nei quali la superficie utile relativa alle attività commerciali sia inferiore al 60% della superficie utile complessiva). Diversamente queste aggregazioni vanno ricomprese nella tipologia 14.
14	CC VIC CC LOC A-NA	<u>Centri commerciali di vicinato di livello inferiore</u> caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali di vicinato ed eventualmente di una medio-piccola struttura e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.. <u>Centri commerciali di importanza locale</u> caratterizzati dalla presenza di più piccole e medie strutture e che abbiano la superficie di vendita complessiva inferiore ai 2.500 mq.

La popolazione di riferimento per la definizione delle tipologie di strutture di vendita e di insediamenti commerciali è quella anagrafica comunale al 31/12/2007..