

ALLEGATO A

ALLEGATO II alla D.G.R. n. 850/2017 – **Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)**

Specifiche tecniche

<p>1 - Superficie Territoriale (ST) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti</p>	<p>La superficie territoriale si misura in metri quadrati (m²). Le aree per dotazioni territoriali sono definite al punto 6. Per superficie reale, (non catastale) si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG. Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie territoriale.</p>
<p>2 - Superficie fondiaria (SF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti</p>	<p>La superficie fondiaria si misura in metri quadrati (m²). Le aree per dotazioni territoriali sono definite all'articolo 6. Per superficie reale si intende l'area complessiva come definita dalle NTA del PRG/PRE Nel caso si dimostri, a seguito di apposita rilevazione topografica, che la superficie reale non coincide con quella indicata su carta tecnica o su mappa catastale, si deve assumere la superficie reale come superficie fondiaria.</p>
<p>3 - Indice di edificabilità territoriale (IT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente</p>	<p>L'indice di edificabilità territoriale si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/m²). Ai fini del corretto calcolo dell'IT occorre utilizzare la superficie lorda (IT=SL/ST), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRG</p>
<p>4 -Indice di edificabilità fondiaria (IF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente</p>	<p>L'indice di edificabilità fondiaria si misura in metri quadrati su metri quadrati (m²/ m²). Ai fini del corretto calcolo dell'IF occorre utilizzare la superficie lorda (IF=SL/SF), comprensiva dell'edificato esistente che non varia i parametri del PRG</p>
<p>5 - Carico urbanistico (CU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.</p>	<p>Il carico urbanistico si misura in metri quadrati (m²).</p>

<p>6 - Dotazioni Territoriali (DT) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.</p>	<p>Le dotazioni territoriali si misurano in metri quadrati (m²). Sono le aree destinate dallo strumento urbanistico ai servizi pubblici e alle infrastrutture, alla viabilità e agli impianti costituenti opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta; tra queste vanno computate sia le aree già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.</p>
<p>7 - Sedime Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.</p>	<p>Il sedime si misura in metri quadrati (m²) al netto degli oggetti e sporti.</p>
<p>8 - Superficie coperta (SC) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50 m.</p>	<p>La superficie coperta si misura in metri quadrati (m²). Rientrano nel profilo esterno perimetrale le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture in coerenza con quanto consentito dal PRG</p>
<p>9 - Superficie permeabile (SP) Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.</p>	<p>La superficie permeabile si misura in metri quadrati (m²). Nel computo della superficie permeabile sono comprese le aree pavimentate con materiali drenanti o semipermeabili.</p>
<p>10 - Indice di permeabilità (IPT/IPF) Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</p>	<p>L'indice di permeabilità territoriale e l'indice di permeabilità fondiaria si esprimono in percentuale (%) e rappresentano la percentuale di superficie permeabile rispetto alla superficie territoriale o fondiaria (IPT=SP/ST o IPF=SP/SF). Si rinvia alle norme di attuazione del PRG per la tipologia della permeabilità</p>
<p>11 - Indice di copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria</p>	<p>L'indice di copertura si esprime in percentuale (%) e rappresenta il rapporto tra la superficie coperta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (IC = SC/SF).</p>
<p>12 - Superficie totale (STot) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</p>	<p>La superficie totale si misura in metri quadrati (m²). Per distinguere l'acronimo da quello di superficie territoriale, si propone convenzionalmente di utilizzare per la superficie totale l'acronimo (STot).</p>
<p>13 - Superficie lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</p>	<p>La superficie lorda si misura in metri quadrati (m²). Rientrano nella superficie lorda: le verande, i "bow window" e i piani di calpestio dei soppalchi.</p>

<p>14 - Superficie utile (SU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</p>	<p>La superficie utile si misura in metri quadrati (m2).</p>
<p>15 - Superficie accessoria (SA) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile. 	<p>La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari. La SA comprende unicamente le superfici e gli ambienti pertinenziali e aventi rapporto di strumentalità rispetto all'edificio ed alle unità immobiliari che lo compongono.</p>
<p>16- Superficie complessiva (SCom) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).</p>	<p>La superficie accessoria si misura in metri quadrati (m2). Il regolamento edilizio può stabilire la quantità massima dei locali cantina, dei locali di servizio o di deposito, realizzabili in rapporto alle unità immobiliari.</p>
<p>17- Superficie calpestabile (SCa) Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.</p>	<p>La superficie calpestabile si misura in metri quadrati (m2). Per superficie calpestabile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (SCa).</p>

<p>18 - Sagoma Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</p>	<p>Negli edifici esistenti, oggetto di interventi volti al miglioramento della resistenza alle sollecitazioni sismiche, la sagoma si calcola al netto dei maggiori spessori da aggiungere, sino ad un massimo di 25 cm, a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione o alla diversa indicazione prevista dal PRG.</p>
<p>19 - Volume totale o volumetria-complessiva (V) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</p>	<p>Il volume si misura in metri cubi (m3). Per il volume totale, si propone di utilizzare convenzionalmente l'acronimo (V). Al fine del calcolo del volume la superficie totale di ciascun piano è calcolata al netto di eventuali soppalchi.</p>
<p>20 - Piano fuori terra Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>	
<p>21 - Piano seminterrato Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</p>	
<p>22 - Piano interrato Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</p>	
<p>23 - Sottotetto Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</p>	<p>Per sottotetto si intende lo spazio sottostante a copertura non piana.</p>
<p>24 - Soppalco Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</p>	
<p>25 - Numero dei piani (NP) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).</p>	<p>Per numero dei piani, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (NP). Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato, e che non emergano dal suolo per più di 1,0 m, nonché gli eventuali soppalchi, mentre sono inclusi nel numero dei piani quelli che emergono dal</p>

	<p>suolo per più di 1,0 m misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto all'estremità inferiore della quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto.</p> <p>Il conteggio del numero dei piani si considera per ogni porzione di edificio. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli delimitati a livello superiore dalle falde inclinate delle coperture anche quando concorrono al computo della SL.</p>
<p>26 - Altezza lorda (HL) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.</p>	<p>L'altezza lorda si misura in metri (m). Per altezza lorda, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HL). Si chiarisce che l'altezza dell'ultimo piano dell'edificio si calcola dalla quota del pavimento all'intradosso del soffitto o copertura.</p>
<p>27 - Altezza del fronte (HF) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: -all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; -all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</p>	<p>L'altezza del fronte si calcola come differenza di quota tra l'estremità superiore e inferiore e si misura in metri (m), senza tenere conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe, scale e viabilità privata. Per altezza del fronte, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HF). Il comune può definire, in funzione dell'orografia, morfologia e idrografia del proprio territorio l'estremità inferiore della quota del terreno dalla quale misurare l'altezza del fronte. Dal computo dell'altezza dei fronti sono esclusi i volumi tecnici come definiti al punto 31.</p>
<p>28 - Altezza dell'edificio (H) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Altezza massima tra quella dei vari fronti.</p>	<p>L'altezza del fronte si misura in metri (m). Per altezza dell'edificio, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (H). Nel caso di terreno in pendenza, in fase transitoria, l'altezza può essere determinata dal valore medio delle altezze di ogni singolo fronte. L'adeguamento di tale definizione con le NTA del PRG/PRE non costituisce variante urbanistica.</p>
<p>29 - Altezza utile (HU) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</p>	<p>L'altezza utile si misura in metri (m). Per altezza utile, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (HU). L'altezza media ponderata si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume netto del locale per l'area netta del pavimento. Il volume è la sommatoria dei volumi delle diverse parti omogenee nelle quali risulta conveniente scomporre il locale al fine di effettuare i conteggi.</p>
<p>30 - Distanze (D) <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto</p>	<p>La distanza si misura in metri (m). Per distanza, si propone convenzionalmente di utilizzare l'acronimo (D). Il Comune può definire la distanza dal confine anche per le opere interrate, ove ritenga opportuno disciplinare tale fattispecie. Per confine stradale si intende o il confine della strada</p>

<p>della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p>	<p>definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 o, in sua assenza, il ciglio della strada come definito dalla vigente normativa statale, vedi art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.</p>
<p>31 - Volume tecnico <i>Definizione avente rilevanza urbanistica</i> Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</p>	<p>Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori; il Comune ne può fissare altezze minime e massime nonché le sagome limite, nel rispetto delle norme di legge vigenti. Nei volumi tecnici rientrano le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori o dei montacarichi, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e il condizionamento, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, opere e manufatti utili a prevenire le cadute dall'alto, ecc....</p>
<p>32 - Edificio Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</p>	
<p>33 - Edificio Unifamiliare Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</p>	
<p>34 - Pertinenza Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.</p>	
<p>35 - Balcone Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</p>	
<p>36 - Ballatoio Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di</p>	

distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
37 - Loggia/Loggiato Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
38 - Pensilina Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
39 - Portico/Porticato Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
40 - Terrazza Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	
41- Tettoia Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
42 - Veranda Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	La veranda si differenzia dalla serra solare, in quanto la seconda è finalizzata alla captazione diretta dell'energia solare e all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ai sensi della normativa vigente. Non è considerata veranda lo spazio chiuso da tende apribili, fioriere e zanzariere.
43- Indice di densità territoriale (DT) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice di densità territoriale si misura in metri cubi su metri quadrati (m ³ /m ²). L'indice di densità territoriale (DT=V/ST) Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.
44-Indice di densità fondiaria (DF) Quantità massima di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice di densità fondiaria si esprime in metri cubi su metri quadrati (m ³ /m ²). Ai fini del calcolo del presente parametro, per volume edificabile si intende la somma dei prodotti della superficie lorda (SL) di ciascun piano, al netto di eventuali soppalchi, per la relativa altezza lorda.

<p>45 - Comparto Unità di intervento e/o di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Può comprendere immobili da trasformare e/o aree libere da utilizzare secondo le previsioni e prescrizioni degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Esso ha come finalità precipua quella di conseguire, tra i proprietari e/o gli aventi titolo interessati, la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri connessi all'attuazione degli strumenti urbanistici. (art.26 della L.R. 18/83 e s.m.i.).</p>	
<p>46 -Lotto edificatorio Il lotto è la porzione unitaria di terreno per l'utilizzazione edificatoria dei suoli. Esso può essere costituito anche da più particelle catastali tra loro contigue, purché aventi la medesima destinazione urbanistica.</p>	
<p>47 - Profilo perimetrale esterno Per profilo perimetrale esterno di un edificio si intende l'involucro sia fuori terra che entro terra dell'edificio.</p>	
<p>48. Volume edificabile (Ve) Il Volume edificabile (Ve) è la massima volumetria di progetto ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione punto 19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) sottraendo le volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma</p>	<p>Nella fase transitoria di recepimento del RET (fino all'adozione di un nuovo strumento urbanistico generale comunale) si deve fare riferimento al volume edificabile così come determinato in base agli strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti. In particolare, per "Volume edificabile (Ve)" si deve intendere "la massima volumetria di progetto delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde), comprensive di murature perimetrali, pilastri, tramezzi (mezzerie), sguinci, vani di porte e finestre. Specificazione applicativa: Il volume edificabile è richiamato negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff). I Comuni, in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi vigenti, devono individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria ammissibile, derivante dal Volume Totale dell'edificio (definizione n.19: somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda) al netto delle volumetrie derivanti dalle superfici accessorie (somma delle superfici accessorie di ciascun piano per le relative altezze lorde)". Tale definizione è quella richiamata negli indici di edificabilità territoriale (Ift) e fondiaria (Iff). Pertanto, in detta fase transitoria, i Comuni dovranno individuare le superfici accessorie che non determinano volumetria in base ai propri strumenti urbanistici generali e esecutivi attualmente vigenti.</p>

<p>49 - Superficie non residenziale (Snr) Ai sensi dell'art.2 co.2 del DM 801/1978, le superfici per servizi ed accessori riguardano: a) cantinole, soffitte, locale motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; b) autorimesse singole o collettive; c) androni di ingresso e porticati liberi; d) logge e balconi.</p>	
<p>50 - Superfici escluse dal computo della SU e della SA Non costituiscono né superficie utile né accessoria: a) i porticati o le gallerie gravati da servitù di uso pubblico; b) gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni; c) le pensiline (definizione n.38); d) le tettoie con profondità inferiore a m.1,50; e) i tetti verdi non praticabili (definizione n. 54); f) i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni (vedi definizione n. 52); g) i pergolati a terra (definizione n.55); h) i locali con altezza inferiore a m 1,80; i) volumi o vani tecnici (definizione n. 41); j) le serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15 per cento della superficie utile delle unità abitative realizzate, e definizione n.51; k) cortili o spazi comuni degli edifici adibiti a residenza e attività terziarie o produttive destinati al deposito attrezzato di biciclette.</p>	
<p>51 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale Misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.</p>	
<p>52 - Superficie di vendita di un centro commerciale e di una area commerciale integrata</p>	

<p>Superficie risultante dalla somma delle superfici di vendita delle medie, grandi strutture e esercizi al dettaglio in essa presenti. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, gli spazi collocati davanti alle casse e ad altri servizi nei quali non è previsto l'ingresso dei clienti.</p>	
<p>53 - Serra solare Le serre solari sono sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore al 15% della superficie utile delle unità abitative realizzate. Le serre possono essere realizzate negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti e non sono computate ai fini volumetrici purché rispettino tutte le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">– essere integrate nell'organismo edilizio;– avere superficie netta in pianta inferiore o uguale al 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate;– fermo restando il limite del 15% della superficie utile dell'unità abitativa a cui sono collegate, la profondità della serra solare può eccedere la dimensione 1,5 m a condizione che la serra non costituisca vano funzionalmente autonomo;– la superficie disperdente deve essere realizzata in elementi trasparenti con $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ per almeno il 50%;– essere apribili per una superficie pari ad almeno un terzo dello sviluppo dell'involucro;– essere dotate di schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo, atte a ridurre almeno del 70% l'irradiazione solare massima durante il periodo estivo;– non essere dotate di impianto di riscaldamento o di raffrescamento. Il titolo abilitativo rilasciato per la realizzazione della serra deve contenere esplicitamente l'obbligo di non modificarne la destinazione e l'avvertenza che, se ciò avvenisse, si realizzerebbe un abuso edilizio; la serra solare non computata ai fini delle superfici e dei volumi non può avere agibilità autonoma.	
<p>54 - Tetto verde Sono definiti tetti verdi le coperture degli edifici dotate in parte o completamente di manto erboso o altro materiale vegetale, in</p>	

<p>grado di ridurre l'insolazione sulle superficie orizzontali in periodo estivo, di garantire isolamento termico invernale e di ridurre le superfici urbane riflettenti. Il tetto verde deve comunque garantire l'accesso alle coperture per la manutenzione. Le differenti tipologie di copertura a verde debbono essere progettate e realizzate in accordo con quanto definito in proposito dalle norme UNI come locale indipendente.</p>	
<p>55 - Pergolato Strutture atte a consentire il sostegno di verde rampicante su terrazzi, cortili o giardini, con una ridotta superficie di copertura in pianta. Non rientrano in questa tipologia specifica quelle strutture realizzate in ampi spazi aperti, anche con destinazione agricola, scollegati da edifici residenziali.</p>	