Comune di Erba P.G.T.

Atto di rettifica 2022

Definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

Dirigente Area Servizi al Territorio
Ing. Domenico Martini

Il Servizio Urbanistica
Ing. Anna Bargna
Arch. Matteo Cavenaghi

Indice

Art. 1 - Finalità ed efficacia delle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio
Art. 2 - Definizioni urbanistiche ed edilizie
Art. 3 - Perequazione urbanistica, Compensazione urbanistica e Crediti edilizi, Misure di incentivazione
Art. 4 - Classificazione degli usi del territorio

Art. 1 - Finalità ed efficacia delle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio

1. Le indicazioni contenute nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio assumono efficacia per tutti gli strumenti del Piano di Governo del Territorio stesso in merito a:
- definizioni;
- usi del territorio;

2. La modifica delle indicazioni contenute negli elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio possono essere modificate secondo le modalità definite dalla L.R. 12/2005 e senza che ciò comporti variante al Documento di Piano.

Art. 2 – Definizioni urbanistiche ed edilizie

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, valgono le definizioni di seguito elencate.

a. Area di trasformazione
Si definisce "Area di trasformazione" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Documento di Piano, si attua con un Piano Urbanistico Attuativo, preliminare ai successivi interventi edilizi.

L'Area di Trasformazione è delimitata graficamente e numerata nelle tavole e nelle schede contenute nelle "Disposizioni per la pianificazione attuativa" del Documento di Piano.

b. Superficie territoriale di intervento
Si definisce "Superficie territoriale di intervento" la superficie complessiva dell'area interessata da interventi di attuazione del Piano di Governo del Territorio e, in particolare del Documento di Piano.

Essa comprende tutte le aree destinate all'edificazione (Superficie edificabile degli Ambiti di trasformazione) e quelle necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero destinate ai servizi e alle attrezzature pubbliche (Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione), così come definite nelle presenti Definizioni e disposizioni generali.

In tale superficie sono computabili le aree di proprietà privata che vengano destinate a strade e servizi pubblici da cedersi al Comune, con eventuale esclusione delle sedi stradali esistenti nonché delle aree e spazi già di uso pubblico, salvo diverse e particolari disposizioni contenute nelle schede delle singole aree di trasformazione.

c. Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione
Si definisce "Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione" la porzione dell'area di trasformazione in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale e gli spazi per i parcheggi di dotazione ed i giardini o gli spazi privati.

La Superficie edificabile delle Aree di Trasformazione è individuata nelle schede relative alle aree di trasformazione. Qualora essa non fosse individuata si applicano le disposizioni generali relative alle aree di trasformazione.

d. Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche delle Aree di Trasformazione
Si definisce "Superficie da destinare a servizi e attrezzature delle aree di trasformazione" la porzione dell'area di trasformazione da destinare ad attrezzature pubbliche. Quando non differentemente specificato nella Convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto lottizzante, tale superficie deve essere ceduta all'amministrazione comunale.

La Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche delle aree di trasformazione è individuata nelle tavole e nelle "Disposizioni per la pianificazione attuativa" del Documento di Piano. Qualora essa non fosse individuata si applicano le disposizioni generali relative alle Aree di Trasformazione.

e. Indice di utilizzazione del suolo delle Aree di Trasformazione (Iat)
L'"Indice di utilizzazione del suolo delle aree di trasformazione" misura nel rapporto mq su mq la quantità di Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile in una determinata superficie territoriale.

f. Area consolidata
Si definisce "Area consolidata" l'ambito territoriale sul quale il Piano di Governo del Territorio e in particolare il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, si attua con provvedimento edilizio diretto ossia senza il preliminare ricorso alla pianificazione attuativa.

g. Superficie edificabile delle aree consolidate
Si definisce "Superficie edificabile delle aree consolidate" la pertinenza di un intervento edilizio cui si applicano i parametri edilizi per precisare l'entità, la posizione, le dotazioni e le caratteristiche dell'edificazione proposta.

La Superficie edificabile delle aree consolidate è un parametro caratteristico del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La Superficie edificabile delle aree consolidate è misurata in mq.

La Superficie edificabile delle aree consolidate si ottiene dall'area totale delle proprietà (o dei lotti asserviti) considerate detraendo:
- le porzioni che, per vincoli di piano o di legge, sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate a strade pubbliche, a spazi pubblici, ad attrezzature o servizi di pubblico interesse, a verde pubblico o forestale, o ad altri usi di pubblico interesse. Le fasce di rispetto stradale non sono edificabili ma concorrono al calcolo della capacità edificatoria;
- le quote di terreno pertinenti ad altri edifici esistenti sull'area considerata che s'intendono mantenere;
- le porzioni di terreno la cui edificabilità è stata eventualmente ceduta, per convenzione, a proprietà confinanti.

In sede di rilascio di singolo provvedimento, possono essere computate, al fine del calcolo della Slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal Piano di Governo del Territorio, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

Quando venga realizzata la Superficie Lorda di Pavimento (Slp) corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale modifica degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà avvenuta a partire dal 16/10/1984 (ovvero dalla data di vigenza della DGR n 43483 di approvazione del PRG previgente), detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove Superficie Lorda di Pavimento (Slp) da realizzare.

S'intendono esclusi dal computo gli spazi pubblici adiacenti alla Superficie edificabile delle aree consolidate.
Possono invece comprendersi eventuali aree private confinanti, anche di altro proprietario, purché le cessioni di volume o di superficie di piano, che in tal caso si effettuano, risultino da atto registrato e trascritto, che non sia possibile sciogliere o modificare senza autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, alla quale essa va notificata in copia.

La Superficie edificabile delle aree consolidate si dice "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno già utilizzato la massima edificabilità, cioè il massimo volume edilizio o la massima superficie di piano consentiti dai rispettivi indici.

L'area di pertinenza di uno o più edifici esistenti non può essere ulteriormente conteggiata ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi, salvo nel caso in cui l'edificabilità (volume edilizio o superficie di piano) non sia stata interamente utilizzata e che si intenda aumentarla, sino alla saturazione.

Per calcolare l'edificabilità di un lotto se ne considera la superficie reale su rilievo dimostrativo con allegata asseverazione di tecnico abilitato.

In caso di trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti il Comune richiede la trascrizione del vincolo di cui sopra, a cura e spese del proprietario; tale trascrizione è obbligatoria per le zone agricole.

h. Area di pertinenza di un edificio

Per area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio si intende l'area allo stesso asservita, utilizzata per l'edificabilità ovvero per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici del PGT o di eventuali Piani Attuativi, quale risultante dal titolo edilizio da rilasciare o rilasciato. Le aree e le relative superfici utilizzate per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici urbanistici, tanto quelli riferiti agli ambiti di trasformazione quanto quelli riferiti alle aree consolidate, costituiscono l'area di pertinenza delle costruzioni.
L'area di pertinenza territoriale o fondiaria relative agli edifici o manufatti edilizi (esistenti o da realizzare) e utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto dei suddetti indici può essere nuovamente utilizzata a tali fini solo per saturare l'edificabilità massima consentita.

L'area di pertinenza dev'essere utilizzata per il calcolo e la verifica del rispetto degli indici urbanistici ed edilizi del PGT in tutti i casi di intervento di edificazione diretto ovvero mediante adeguato titolo abilitativo. Parimenti nel caso di intervento di edificazione in attuazione di Piani Attuativi l'area di pertinenza dev'essere individuata nel Piano Attuativo stesso. A tali fini l'area di pertinenza deve essere appositamente individuata e risultare asservita negli atti e negli elaborati allegati al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività o al Piano Attuativo, con l'esatta individuazione catastale, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature; tale atto di individuazione deve essere asseverato da professionista abilitato e sottoscritto dalla proprietà.

Gli edifici ed i manufatti edilizi realizzati secondo i gli indici urbanistici del PGT o di eventuali piani attuativi restano vincolati alle rispettive aree di pertinenza computate anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà. Il suddetto vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici o dei manufatti edilizi a cui si riferisce.

L'area di pertinenza di un edificio o di un manufatto edilizio può comprendere anche aree di proprietà di terzi confinanti purché questo risulti da apposito atto di asservimento e di cessione della capacità edificatoria da trascriversi nei registri immobiliari, corredato dagli elaborati con l'esatta individuazione planimetrica e catastale delle aree e delle relative superfici utilizzate per il calcolo degli indici urbanistici.

Nelle aree inserite nel perimetro del Parco della Valle del Lambro prevale la norma di cui all'art. 36 comma 2 delle vigenti N.T.A. del P.T.C. del Parco, qualora più restrittiva.

i. Superficie coperta

Si definisce "Superficie coperta" la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione e/o manufatto sovrastante il piano di campagna delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle sole terrazze aperte a sbalzo e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino a 1,5 m. per gli edifici residenziali e sino 2,5 m. per gli edifici non residenziali; eventuali terrazze a sbalzo o aggetti superiori alle misure indicate conteggiano ai fini della Superficie coperta solo per la parte eccedente alle misure stesse. Le terrazze a sbalzo e gli aggetti rilevano ai fini del computo delle distanze e dei distacchi per la sola parte eccedente le misure come sopra definite.

Sono altresì escluse dal computo dell'area coperta le parti di edificio e/o manufatto completamente sotterranee purché siano interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm. di terra vegetale coltivabile a prato (calcolata con riferimento all'andamento naturale del terreno) ed inserite in modo adeguato nella sistemazione esterna, fatto salvo il rispetto della superficie permeabile.

Sono escluse del calcolo della superficie coperta le piscine e le vasche all'aperto; i piani di carico in zona industriale o mista.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

l. Rapporto di copertura (RC)

All'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi si definisce "Rapporto di copertura" il rapporto fra superficie coperta da edifici e la superficie edificabile delle aree consolidate corrispondente.

All'interno del Documento di Piano si definisce "Rapporto di copertura" il rapporto fra la superficie coperta da edifici e la superficie territoriale di intervento calcolata al netto della Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di Trasformazione.

m. Superficie Lorda di Pavimento (Slp)

Equivale alla somma delle aree delle superfici dei singoli piani della costruzione compresi entro il profilo

esterno delle pareti d'ambito, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, strutture, vani di scale ed ascensori, cavidotti, ecc…).

Vanno pure computati nella Slp:
- la superficie delle costruzioni o parti di queste esistenti e da conservare;
- i corpi chiusi su tre lati e confinati in aggetto (logge, portici, terrazzi, bowindow, baywindow, herckel, ecc.);
- le parti di costruzione parzialmente o totalmente interrate (da intendersi sotto il livello del terreno originario prima dell'intervento) ed adibite a permanenza, anche discontinua, di persone (uffici, laboratori, residenze, magazzini di vendita, locali pubblici, sale di riunione, ecc.) aventi altezza netta interna (con esclusione pertanto di qualsiasi controsoffittatura) pari o superiore a 2,40 m., fatte salve le ipotesi di opere destinate a funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- i sottotetti con un rapporto aeroilluminante superiore a 1/16 e/o con altezza media ponderale superiore a m. 2,10 nel caso di copertura non orizzontale o m. 2,00 nel caso di copertura orizzontale, in ogni caso misurata all'intradosso del solaio di copertura calcolata al sottotravetto se avente interasse minimo di cm. 60;
- i soppalchi con altezza media superiore a m. 1,50, misurata all'intradosso del solaio di copertura calcolata al sottotravetto se avente interasse minimo di cm. 60.

Vanno invece esclusi dal computo della Slp:
- le parti di costruzione interrate esistenti prima dell'adozione del PGT (24/04/10) e regolarmente assentite;
- le parti di costruzione aperte almeno su due lati: terrazzi, balconi aggettanti, i portici, le gallerie, le logge, i corpi scale;
- le autorimesse (comprensive di aree di manovra ed accessi) seminterrate o fuori terra con altezza interna netta non superiore a m 2,40, fatte salve altezze maggiori ove siano imposte da normative di settore o di sicurezza;
- le parti di costruzione interrate (da intendersi sotto il livello del terreno originario prima dell'intervento) o seminterrate ed adibite a locali senza permanenza di persone (autorimesse, magazzini, depositi, centrali tecnologiche, lavanderie, cantine, servizi igienici al servizio delle residenze) aventi altezza netta interna (con esclusione pertanto di qualsiasi controsoffittatura) inferiore a 2,40 m.;
- serre esclusivamente dirette alla produzione di energia, come da normativa in vigore (L.R. 39/04 e s.m.i.), le quali non potranno eccedere il 10% della superficie utile dell'alloggio (si veda anche art. 56 del Regolamento Edilizio);
- i fabbricati accessori di cui alla lettera u, che dovranno comunque considerarsi come superficie non residenziale;
- le cabine elettriche di trasformazione dell'energia;
- le superfici delle costruzioni accessorie realizzate in conformità all'art. 2 lett. za;
- le superfici adibite a volumi tecnici del fabbricato nel limite del 6% della SLP (calcolata al netto della superficie da scomputare). Oltre tale limite la SLP non è scomputabile e va calcolata la parte eccedente. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, impianto ascensore e montacarichi (compreso il relativo vano contenente la cabina), scale di sicurezza, deposito rifiuti);
- le scale in edifici residenziali sia condominiali che di altra tipologia.

Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.

n. Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac)

Si definisce Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate il rapporto numerico tra la superficie lorda di pavimento dei piani di tutti gli edifici e la superficie edificabile delle aree consolidate, entrambe espresse in mq.

In mancanza di specificazione, s'intende sempre la massima superficie lorda di piano.

o. Volume (V)

Il Volume degli edifici si ricava moltiplicando la Slp per un'altezza virtuale pari a 3,00 m.
Il Volume è utilizzato esclusivamente per il calcolo del carico insediativo, per l'applicazione di specifiche disposizioni legislative, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

p. Altezza degli edifici

L'altezza di un edificio è la distanza fra la quota del piano di campagna e la quota più alta riferita ad uno dei seguenti elementi architettonici:
- intradosso (calcolato al sottotravetto se avente interasse minimo di cm. 60) del soffitto dell'ultimo piano abitabile;

- medie delle altezze dell'intradosso (calcolato al sottotravetto se avente interasse minimo di cm. 60) del soffitto nel caso di ultimo piano abitabile con copertura non orizzontale.

La quota del piano di campagna è costituita dal terreno naturale prima dell'intervento e/o da quella corrispondente al marciapiede o allo spazio pubblico esistente/previsto a confine del lotto oggetto di intervento; il progetto di sistemazione del terreno dovrà essere presentato assieme al progetto d'intervento in apposito elaborato.

Qualora il solaio di copertura non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.

Nel caso di terreno in pendenza l'altezza, è la media dei singoli fronti o delle loro singole porzioni.

Negli edifici con copertura piana non si computano i parapetti e i coronamenti che non superino i 1,20 m. dall'estradosso dell'ultimo solaio e purché trasparenti.
Potrà essere ammesso il superamento delle sagome di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i 2,3 m. o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

I limiti di altezza concernono gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.

Per i fabbricati a destinazione produttiva l'altezza si calcola all'intradosso del solaio di copertura (con esclusione pertanto di qualsiasi controsoffittatura). Nel caso di solai non orizzontali, l'altezza si fa riferimento all'altezza media (interna).

q. Distanza tra gli edifici
E' la distanza minima, alle differenti quote, tra le costruzioni fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,5 m per gli edifici residenziali e sino a 2,5 m. per gli edifici non residenziali. Le terrazze a sbalzo e gli aggetti rilevano ai fini del computo delle distanze e dei distacchi per la sola parte eccedente le misure come sopra definite.

La distanza tra gli edifici deve essere misurata a raggio.

Distanza minima tra edifici (Df)
Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e, ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m. 10 rispetto a pareti finestrate di edifici antistanti, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto del sedime e della sagoma dell'edificio preesistente, la distanza minima tra le suddette pareti finestrate è pari a quella preesistente.
Nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e nelle aree comprese in ambiti del territorio consolidato (Piano delle Regole) la distanza minima tra edifici deve essere non inferiore a m. 10, fatta eccezione per gli edifici nelle aree comprese in ambiti del territorio urbanizzato di antica formazione per i quali la distanza minima tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
Nel caso di edifici con corpi o con facciate di diversa altezza la distanza minima degli edifici dev'essere verificata per ciascun corpo o facciata in relazione alla relativa altezza.

Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare l'altezza dell'edificio contiguo, previo accordo tra confinanti con atto registrato e trascritto.

Sono comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

r. Distanza minima degli edifici dal confine stradale (Ds)
Si determina misurando la distanza dell'edificio dal confine stradale intendendosi per tale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione, in mancanza si assume quale confine il ciglio delle strade, come definito dal Codice della Strada e dal relativo regolamento, al netto dei corpi aggettanti aperti.

Fatto salvo quanto disposto dai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione

edilizia ove non sia mantenuto il sedime e la sagoma preesistente è prescritta una distanza minima degli edifici dal confine stradale di m. 5,00 nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e nelle aree comprese in ambiti del territorio consolidato (di cui al titolo 2 del Piano delle Regole)**.** Per gli edifici nelle aree comprese in ambiti del territorio urbanizzato di antica formazione dev'essere mantenuta la distanza esistente (cioè quella intercorrente tra l'edificio preesistente e la strada) ovvero la distanza risultante dal rispetto di eventuali allineamenti prescritti dal PGT o da strumenti attuativi. L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o sul confine di uno spazio pubblico può essere ammesso in ogni caso all'interno del Centro Abitato: sia nell'ipotesi di allineamento preesistente che nell'ipotesi in cui lo stesso non sia presente, previa acquisizione di parere favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e Polizia Locale.

Ove le disposizioni del Codice della Strada e del relativo regolamento impongano distanze minime superiori a quelle sopra indicate, queste ultime devono essere aumentate sino a raggiungere le distanze minime disposte dal Codice della Strada e dal relativo regolamento.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi di arretramento prescritti dall'Amministrazione Comunale, gli spazi pedonali, di parcheggio, di manovra o di accesso, di proprietà privata realizzati all'esterno della recinzione.

Le distanze, eventualmente indicate per ciascuna zona negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali diversi arretramenti o allineamenti indicati graficamente nelle tavole di piano. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse é possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti esistenti previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Piano Generale di Traffico Urbano, che fa parte integrante del Piano di Governo del Territorio di Erba, definisce le distanze degli edifici dalle strade sulla base della classificazione del reticolo stradale proposta da tale strumento. In assenza di indicazioni del Piano Generale del Traffico Urbano si fa riferimento alle norme del Codice della Strada.

s. Distanza degli edifici dai confini

E' la distanza minima della costruzione fuori terra, con esclusione delle terrazze e dei normali aggetti sino a 1,5 m per gli edifici residenziali e sino a 2,5 m. per gli edifici non residenziali, dai confini del lotto edificabile.

La distanza degli edifici dai confini deve essere misurata a raggio.

La distanza dai confini si applica anche rispetto a lotti destinati dal Piano di Governo del Territorio a servizi pubblici non ancora nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o già esistenti. In questo caso la misura deve essere determinata a raggio.

La distanza dal confine è derogabile, previo consenso del vicino, formalizzato con atto trascritto.

Sono comunque fatte salve le disposizioni del Codice Civile.

t. Superficie permeabile (Sp)

Si definisce Superficie permeabile la superficie permeabile naturalmente e in modo profondo, senza cioè la presenza di costruzioni e/o manufatti interrati.
Sono consentite pavimentazione in autobloccanti se la capacità drenante viene certificata dalla ditta costruttrice.

u*. Fabbricati accessori-cabine elettriche di trasformazione*

Si dicono accessori quei fabbricati che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo o commerciale o a servizio di piccoli appezzamenti (almeno 400 mq.), come serre, box in legno per ricovero attrezzi da giardino, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili, piscine scoperte. I manufatti di cui al presente comma, ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti, nonché, se ricadenti nel perimetro del Parco della Valle del Lambro o della Riserva Naturale della Valle Bova, alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione Comunale può prescrivere, anche nel Permesso di Costruire, e a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale, oppure completamente interrati.

Per i box in legno per ricovero attrezzi da giardino, lavanderie, locali per allevare animali domestici, portici o locali per attrezzi, depositi di legna, combustibili e simili dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- struttura leggera in legno, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 8,00 mq;
- altezza massima misurata all'intradosso della copertura non superiore a m. 2,40 ed all'estradosso non superiore di m. 2,50;
- installazione possibilmente nei retro degli immobili, o comunque in aree defilate rispetto agli spazi pubblici.

Per le serre dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- struttura leggera in ferro, rimovibile per smontaggio e non per demolizione;
- superficie lorda massima pari a 10,00 mq;
- altezza massima misurata all'intradosso della copertura non superiore a m. 3,00;
- installazione possibilmente nei retro degli immobili, o comunque in aree defilate rispetto agli spazi pubblici.

Gli interventi pertinenziali dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali, di tutela paesaggistica, oltre che la pulizia ed il riordino complessivo dell'area di pertinenza da altri elementi che generano disturbo visivo (bidoni, attrezzature varie, depositi di materiali, ecc…).
Negli interventi in condominio (sia nelle parti comuni che in quelle private), questi dovranno essere omogenei fra loro nelle caratteristiche. Ciascun intervento successivo al primo dovrà conformarsi a quello già realizzato. Pertanto nel titolo abilitativo dovrà essere specificato se l'intervento in oggetto è il primo di quel tipo nel fabbricato condominiale.
Per qualsiasi intervento che interessi in qualche modo le parti condominiali il titolo abilitativo dovrà contenere anche il nulla osta dei condomini.

Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia non incidono sullo sfruttamento edilizio del lotto e perciò non si computano ai fini del calcolo della Slp costruibile; la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura.
In deroga alle distanze minime prescritte, le cabine elettriche di trasformazione dell'energia possono essere costruite in confine di proprietà, nonché in fregio alle recinzioni, previo accordo tra i confinanti, e nelle fasce di rispetto stradale.
Le cabine elettriche di trasformazione dell'energia possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970 e s.m. e i..

za. Strutture precarie
Per strutture precarie si intendono tutti quei manufatti quali ad esempio arredi da giardino, barbecue, gazebo, pensiline aventi le caratteristiche di cui ai successivi commi per i quali non si applica la disciplina delle distanze di cui alle N.T.A. del PGT a condizione che:

-rispettino le norme dettate dagli artt. 873 e segg. del Codice Civile relativamente alle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati esistenti o sia sottoscritto un atto di assenso dal confinante per deroga dalle sole distanze dai confini;
- non causino alcuna limitazione ai diritti di terzi;
- non causino diminuzione dei coefficienti di illuminazione e ventilazione per i locali abitabili dei fabbricati esistenti, ai sensi dei vigenti regolamenti e norme in materia;
- non chiudano luci o vedute preesistenti ai sensi artt. 900-907 del Codice Civile;
- non siano in contrasto ad eventuali norme di sicurezza;
- non rechino pregiudizio alla circolazione stradale, ai sensi del vigente Codice della Strada;
- non alterino il decoro degli spazi pubblici e privati.

<u>Arredo da giardino</u>
Si intendono tutti quei manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia.
Per questo tipo di opere non serve nessun provvedimento edilizio in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel presente e negli altri regolamenti, oltre al Codice Civile.

<u>Barbecue</u>

Si intendono le strutture monolitiche di piccole dimensioni ed ingombro (max 2 mq.), anche dotate di cappello convogliatore dei fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi di consumazione domestica. Non è ammessa la combustione di qualsiasi materiale che non sia legna o carbone di legna onde evitare esalazioni inquinanti.
Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01 e s.m.i.). Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nei locali regolamenti di Polizia Rurale e Urbana, oltre al Codice Civile.
Particolare attenzione dovrà essere posta nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni. In tale circostanza dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi.
Parimenti, nella scelta dell'ubicazione, si dovrà evitare l'accidentale diffusione di tizzoni ardenti anche al fine di scongiurare l'innesco di un incendio, mantenendo una distanza di sicurezza da materiali combustibili, vegetazione, ecc. In condizioni di maltempo o comunque di vento ne dovrà essere evitato l'utilizzo.
I residui di combustione (cenere) andranno smaltiti, a completo spegnimento, con la frazione umida dei rifiuti domestici.

Gazebo
Con il termine "gazebo" si intende un manufatto di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi mobili per ombreggiamento: tende avvolgibili e simili. Sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale e le eventuali grigliature verticali fra i montanti dovranno essere realizzate con materiali leggeri quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta dovendo portare esclusivamente il peso proprio. Tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni verticali e dovranno essere facilmente smontabili e amovibili.
Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ma è comunque necessaria la comunicazione preventiva; se ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti, nonché, se ricadenti nel perimetro del Parco della Valle del Lambro o della Riserva Naturale della Valle Bova, alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.
Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel locale regolamento di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile.
Queste strutture non dovranno avere dimensioni superiori a mq. 10 ed un'altezza massima di m. 2,70 all'intradosso. L'eventuale sporgenza dalla struttura portante non dovrà essere superiore a cm. 50 (cornice).
É comunque consentita l'installazione di un solo gazebo per abitazione.

Pensiline
Si intendono le strutture sporgenti a sbalzo dal prospetto degli edifici con funzione di deflettore per la pioggia, solitamente poste sopra la porta di ingresso principale.
Tali strutture dovranno essere realizzate con materiali leggeri (legno, metallo, plastica) e asportabili, quindi fissate con viti e tasselli su opportune staffe, e potranno essere coperte con vetro, legno o policarbonato trasparente (è esclusa la vetroresina di tipo ondulato, altre tipologie potranno essere valutate in conformità con le caratteristiche del fabbricato principale).
Resta inteso che le dimensioni di tali installazioni dovranno essere contenute in adeguamento allo scopo prefissato al primo comma, con sporgenza massima entro metri 1,50 e larghezza non eccedente 50 cm dai lati della porta, non è pertanto ammessa la realizzazione di pensiline a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso.
Queste strutture, qualora rientrino nelle caratteristiche suddette, non comportano aumento di carico urbanistico e la loro installazione è assoggettata alla disciplina vigente.
Per questo tipo di opere non serve nessuna autorizzazione in quanto attività edilizia libera (art. 6 D.P.R. 380/01 e s.m.i.), ma è comunque necessaria la comunicazione preventiva; se ricadenti nelle zone sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, sono assoggettati alle specifiche disposizioni normative, autorizzative e procedurali in queste vigenti, nonché, se ricadenti nel perimetro del Parco della Valle del Lambro o della Riserva Naturale della Valle Bova, alle disposizioni delle relative normative in quanto prevalenti sulla pianificazione comunale.
Tali opere non dovranno comunque entrare in contrasto con le norme contemplate nel locale regolamento di Polizia Urbana, oltre al Codice Civile.

Art. 3 - Perequazione urbanistica, Compensazione urbanistica e Crediti edilizi, Misure di incentivazione

Il Piano di Governo del Territorio di Erba utilizza gli istituti della Perequazione urbanistica, della

Compensazione Urbanistica e dei Crediti edilizi, delle Misure di incentivazione in funzione del raggiungimento di obiettivi specifici.

Gli istituti della Perequazione urbanistica, delle Compensazioni dei Crediti edilizi, delle Misure di incentivazione vengono utilizzati nei documenti costitutivi del Piano di Governo nel seguente modo:
- la Perequazione urbanistica viene utilizzata nelle Aree di Trasformazione del Documento di Piano;
- la Compensazione urbanistica e i Crediti edilizi vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi;
- le Misure di incentivazione vengono utilizzate nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano.

Il Piano di Governo del Territorio utilizza gli istituti della Perequazione urbanistica, del Credito edilizio, della Compensazione e delle Misure di incentivazione con le definizioni di seguito specificate.

Perequazione urbanistica
La Perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree. La Perequazione urbanistica si applica alle sole aree di trasformazione del Documento di Piano.

Compensazione urbanistica e crediti edilizi
La Compensazione urbanistica è l'istituto giuridico mediante il quale, secondo le procedure di legge, viene permesso ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma del Credito edilizio, come di seguito definito, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
Il Credito edilizio derivante da Compensazione urbanistica si forma mediante il riconoscimento di una quantità di superficie lorda di pavimento ai soggetti che si fanno carico degli interventi e cessioni necessarie al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
a. realizzazione di opere di miglioramento della qualità urbana paesaggistica e ambientale, come ad esempio:
    - realizzazione di aree a verde pubblico, parchi e aree boscate,
    - realizzazione di interventi interessanti la rete ecologica,
    - realizzazione di aree per opere di compensazione ambientale (aree a buffer o filtro);
b. realizzazione di opere di completamento e razionalizzazione della rete viaria, come ad esempio sistemazione e allargamento di incroci stradali, completamento di tratti stradali, ecc. e della rete dei percorsi ciclo-pedonali.
c. eliminazione di opere incongrue, contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole 1.1 e 1.2 "Vincoli" scala 1:5.000, intero territorio comunale";

Per ogni Credito edilizio derivante da Compensazione urbanistica dovrà essere predisposta una Scheda Normativa a cura del proponente che definisca:
- la localizzazione dell'intervento;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;

Nel caso di eliminazione di opere incongrue o di compensazioni urbanistiche, l'entità del Credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire dovrà essere definita tenendo conto:
    - della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
    - della zona catastale di appartenenza;
    - della vetustà e dello stato di conservazione;
    - dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile
    - della destinazione urbanistica e del contesto ove sarà fatto sviluppare il credito edilizio.
    - degli strumenti amministrativi d'attuazione del Credito edilizio (permesso di costruire convenzionato, piano urbanistico attuativo, accordo pubblico - privato, accordo di programma, ecc.).

    Il tutto dovrà essere valutato da apposito computo metrico estimativo redatto da tecnico specializzato e approvata dall'Ufficio Tecnico.

Nel caso di eliminazione di opere incongrue gli ambiti e gli immobili che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

I Crediti edilizi derivanti dalla Compensazione urbanistica sono annotati in un apposito registro e, nel caso di

commercializzazione, nei relativi atti dovranno essere riportati:
- i dati del titolare del credito;
- le quantità di riferimento del credito;
- i dati delle zone urbanistiche dove possono essere spesi;
- i termini temporali entro cui possono essere spesi;
- ogni variazione soggettiva od oggettiva che li riguardi.

Misure di incentivazione

Il Piano di Governo del Territorio promuove un insieme di misure di incentivazione. Le Misure d'incentivazione sono incrementi della capacità edificatoria che si applicano in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal Piano di Governo del Territorio e solo sulla base di specifica decisione da parte dell'Amministrazione Comunale presa con Delibera di Giunta Comunale salvo il caso degli incentivi derivanti per la Bioedilizia.

Le Misure d'incentivazione sono finalizzate a promuovere un'elevata qualità costruttiva e insediativa e a incentivare l'utilizzo della Bioedilizia con particolare riferimento alla riduzione delle necessità energetiche.

In funzione degli obiettivi progettuali specifici di ogni zona nella quale è suddiviso il tessuto consolidato, sono individuate misure di incentivazione a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, oppure collochi l'intervento in un'ottica di riqualificazione degli spazi aperti.

Qualora le Misure di incentivazione si specifichino in incrementi di Superficie lorda di pavimento o in incrementi di Superficie coperta essi si sommeranno agli indici base (in basso a sinistra nel cartiglio) che il Piano definisce per ciascuna zona.

Le Misure di incentivazione possono sommarsi tra loro e ai crediti edilizi. L'edificazione deve comunque essere contenuta entro il limite massimo dell'Indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (in basso a destra nel cartiglio).

Le Misure di incentivazione devono essere approvate in una convenzione o in una impegnativa unilaterale regolarmente registrata e trascritta da associarsi all'atto abilitativo.

Ai fini dell'applicabilità delle Misure di incentivazione valgono le definizioni di seguito riportate.

Bioedilizia (B)

Si intende per intervento di Bioedilizia l'intervento rivolto ad una progettazione edilizia ed urbanistica che privilegi l'utilizzo di prodotti e componenti ecocompatibili e di lunga durata, lo sfruttamento dell'energia solare per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria e per la produzione di energia elettrica, l'utilizzo di pompe di calore, che adotti meccanismi di tutela e risparmio della risorsa acqua, in sintesi che minimizzi il nuovo carico urbanistico introdotto compensandolo con interventi di riduzione dei consumi e rigenerazione delle risorse.

La misura di incentivazione si applica solo nel caso di raggiungimento delle classi A e B così come definite dalla legislazione regionale vigente in materia di contenimento energetico.

La misura di incentivazione è pari al 5% dell'indice base individuato per la zona di riferimento.

Valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza (V)

Intervento dettagliato di progettazione esteso all'intera area esterna di pertinenza dell'immobile che preveda:
- la rimozione delle strutture incongrue;
- l'accorpamento edilizio che conduca ad una minore copertura del suolo;
- la valorizzazione e il ridisegno del verde che deve assumere valore di spazio ad uso collettivo, preferibilmente non recintato;
- l'utilizzo di materiali di pavimentazione idonei al contesto;
- la sistemazione delle recinzioni, arredi esterni, ecc.;
- la massima permeabilità del suolo.

La misura di incentivazione è pari al 5% dell'indice base individuato per la zona di riferimento ed è applicabile solo se tutti i proprietari intervengono.

Riqualificazione e riordino degli immobili esistenti (R)
Consiste nella preventiva valutazione ed esame delle presenze edilizie nell'area oggetto di intervento; tale valutazione ed esame deve essere definita in apposita tavola da presentare unitamente alla domanda di Permesso di Costruire.

L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori ecc.

La misura di incentivazione è pari al 5% dell'indice base individuato per la zona di riferimento.

Estensione degli elementi naturali (E)
Per i soli ambiti del territorio extraurbano e della rete ecologica l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone.

L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:
- ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea;
- realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
- caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
- creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
- creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi, rogge, risorgive, fontanili, ecc.

La misura di incentivazione è pari al 5% dell'indice base individuato per la zona di riferimento.

Art. 4 – Vocazioni funzionali e usi del territorio

Ciò che non è specificatamente ammesso negli usi sotto elencati e definiti si intende come vietato.

Negli atti del PGT sono indicati le vocazioni funzionali e gli usi attribuiti alle diverse parti del territorio del Comune. Gli usi stessi, sono definiti ed articolati in categorie funzionali come di seguito specificate.
Negli atti del PGT sono indicati gli usi principali e gli usi complementari o accessori o compatibili, fermo restando che questi ultimi, indicati anche come usi regolati, possono essere soggetti a particolari prescrizioni o condizioni limitative secondo quanto indicato nei suddetti atti.

Si intendono come parte integrante della destinazione d'uso principale (o complementare o accessoria o compatibile) le destinazioni d'uso relative ad attività connesse e/o a servizio di quella principale (ad es.: l'ufficio all'interno dell'unità commerciale; l'ufficio o la mensa o lo spazio di esposizione o di commercializzazione dei propri beni prodotti all'interno dell'unità produttiva; l'attività professionale all'interno della propria abitazione), a condizione:
- che per caratteristiche edilizie e strutturali i relativi spazi siano materialmente e funzionalmente collegati con quelli in cui si esercita l'attività principale;
- che, in ogni caso, tale attività sia legata e/o attinente con quella principale;
- che gli spazi (sia quelli dell'attività principale che quelli dell'attività connessa) appartengano alla medesima proprietà e/o siano in uso al medesimo soggetto;
- che tali spazi siano in termini di superficie (Slp) nettamente inferiori a quelli dell'attività principale e in ogni caso non superiori al rapporto di 40 mq. su 100 purché contenuti entro una superficie massima di mq. 500.

Funzione residenziali

R1 *Abitazioni residenziali*
Per abitazioni residenziali si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, scale, sottotetti, locali comuni, piccoli depositi e ripostigli, autorimesse private, nonché locali al servizio di aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.)

Funzioni commerciali

Le funzioni commerciali sono così definite:

T1 *Esercizi di vicinato*
Per attività commerciali al dettaglio (o di vicinato) si intende l'esercizio commerciale di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.

T2 *Medie strutture di vendita*
Per attività commerciali al dettaglio di medie strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.

T3 *Grandi strutture di vendita*
Per attività commerciali al dettaglio di grande strutture di vendita si intende l'esercizio commerciale o l'insieme di diversi esercizi commerciali (Centro commerciale) di tipo alimentare e/o non alimentare al minuto, comprendenti le superfici di vendita, le superfici di servizio, di magazzino e gli spazi tecnici.
La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.

T4 *Attività di somministrazione di alimenti e bevande*
Per Attività di somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.
Sono compresi i ristoranti, le trattorie, i bar, ecc. e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

T5 *Commercio all'ingrosso*
Per Commercio all'ingrosso si intende una attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce a nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali. Nelle attività di vendita all'ingrosso non è ammessa la vendita diretta al pubblico.
Nelle attività di commercio all'ingrosso sono compresi i magazzini e depositi, nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari.
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

T6 *Centri di telefonia fissa*
Per tale attività si intende la cessione al pubblico di servizi di telefonia in sede fissa in locali aperti al pubblico utilizzando una connessione telefonica o telematica allo scopo di fornire servizi di telefonia vocale indipendentemente dalle tecnologie di comunicazione usate.

T7 *Discoteche e attrezzature ricreative di massa*
Per discoteche e attrezzature ricreative di massa si intendono le attività che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio (quali bar o ristoranti), di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici. A solo titolo esemplificativo sono comprese in questa voce anche i cinema, i multisala, le sale per bowling, ecc.

Ai fini della classificazione delle funzioni commerciali valgono inoltre le seguenti definizioni:

Superficie di vendita
Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita; compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili in spazi specificatamente separati e organizzati con pareti fisse.
Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114.

Centro commerciale
Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Funzioni direzionali

Le funzioni direzionali sono così definite:

D1 *Uffici e studi professionali,*
Comprendono gli uffici, gli studi professionali e gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, di carattere eminentemente privato e che non provochino grande concorso di pubblico. In tale uso sono inoltre comprese le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative.
Sono compresi anche gli spazi di servizio e supporto.
Gli usi così definiti non possono essere insediati in modo autonomo ma in modo integrato con altri usi. Qualora questi usi interessino interi edifici l'uso corrispondente diventa quello di Complesso direzionale come sotto definito.

D2 *Complessi direzionali*
I complessi direzionali comprendono gli uffici di carattere eminentemente privato, le attività direzionali, le attività amministrative, finanziare (comprese le banche), assicurative, di rappresentanza, le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione e dei servizi reali alle imprese, gli uffici e gli studi professionali di cui al precedente punto, quando interessino interi edifici.

D3 *Servizi per l'industria*
Comprende attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi.

Funzioni produttive manifatturiere

Le funzioni produttive manifatturiere sono così definite:

P1 *Artigianato di servizio*
L'artigianato di servizio comprende tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).
Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.
Sono assimilate all'artigianato di servizio anche le attività di piccola produzione (quali, a titolo esemplificativo, orologiai, estetisti, parrucchieri, ecc.) tradizionalmente localizzate in aree residenziali.
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

P2 *Artigianato produttivo e industria*
L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali per la produzione di beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano.
Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:
1 - per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
2 - per attività volte a produrre e/o a formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato,

marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
3 - per il soddisfacimento delle esigenze del personale (preparazione e consumo del cibo, attività sociali, igienico sanitarie, assistenza medica).
E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di un alloggio di 150 mq.

P3 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulottes, motocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.)
Questo uso comprende, oltre gli spazi di deposito a cielo aperto, gli spazi coperti per uffici, guardiole e servizi, nella misura massima di mq 100 di Slp.
In tale uso è prescritta la sistemazione di una fascia alberata continua (su una striscia di terreno permeabile di almeno 5 m. di profondità) lungo tutti i confini del lotto. Le alberature devono avere altezza minima di 3 m. ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde.

P4 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.
Comprende, oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.

Funzioni agricole

A1 Abitazioni agricole

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di una azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative e di coltivazione del conduttore e alla razionale conduzione agricola.
Pertanto si tratta di abitazioni al servizio dei seguenti soggetti singoli o associati:
- i coltivatori diretti proprietari e coltivatori diretti o affittuari, che dedicano all'attività agricola almeno 2/3 del proprio tempo di lavoro complessivo e ricavano da tale attività almeno i 2/3 del proprio reddito di lavoro;
- i seguenti soggetti, in quanto aventi la qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente in materia:
    - proprietari concedenti in quanto richiedenti la concessione in funzione delle esigenze dell'azienda agricola, dei coltivatori e dei conduttori interessati e dei loro familiari;
    - proprietari conduttori in economia e dei loro familiari
    - affittuari e conduttori mezzadri
    - cooperative agricole di conduzione, braccianti e forme associati assimilabili.

Le abitazioni agricole sono prevalentemente ricavate in edifici preesistenti, in edifici demoliti e ricostruiti o in edifici di nuova costruzione adiacenti all'edificio preesistente che assolve alla funzione di servizio.

A2 Fabbricati di servizio

Si intendono gli usi connessi alle attività necessarie allo sfruttamento del suolo aziendale.
Si tratta di:
- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.) anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole;
- locali per attività agrituristiche e similari.

A3 Strutture per allevamenti aziendali

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

A4 Strutture per colture aziendali in serra

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo

della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.
Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

A5 Impianti per la lavorazione di prodotti aziendali
Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, ecc.).

A6 Rimesse
Questo uso si riferisce a rimesse per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.
L'esercizio di tale attività, pur non essendo legato ad una singola azienda o consorzio di aziende, deve risultare connesso con la produzione agricola della zona circostante.
Sono compresi nell'uso anche la riparazione delle macchine, i locali di servizio nonché l'abitazione del custode per un massimo di 100 mq di Slp.

Funzioni ricettive

H1 Attrezzature alberghiere ed extraalberghiere
Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc.) sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunioni e di ritrovo, ecc.).

Art. 5 - Classificazione del territorio ai fini della sensibilità paesaggistica e criteri di valutazione dei progetti

1. Nelle tavole P.d.R. 5.1 - 5.2 "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" il territorio comunale di Erba è classificato nelle seguenti classi di sensibilità:
- Classe di sensibilità molto elevata "5";
- Classe di sensibilità elevata "4";
- Classe di sensibilità media "3";
- Classe di sensibilità bassa "2";

2. Ogni progetto edilizio è valutato in relazione alla sua incidenza sulla base della seguente classificazione:
- progetti edilizi con grado di incidenza "5", per i progetti che alterano più di 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "4", per i progetti che alterano da 5 a 6 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "3", per i progetti che alterano da 3 a 4 caratteri;
- progetti edilizi con grado di incidenza "2", per i progetti che alterano almeno 2 caratteri, oppure anche soltanto un carattere ma in modo sostanziale.

La tabella sottostante rappresenta la base per la stima dell'incidenza di ogni progetto edilizio.

Tabella per la stima dell'incidenza del progetto.

Criteri di lettura dei caratteri architettonici	**Varia rispetto al contesto? Sì - No**
1 Impostazione morfologica/planivolumetrica	
2 Fronti stradali, accessi e allineamenti	
3 Materiali, rivestimenti e colori di facciata in rapporto alle tipologie edilizie	
4 Sistemi decorativi, quali: lesene; spigoli; zoccoli; marcapiano; gronde; cornici	
5 Coperture e loro caratteri: dimensioni, sagome e pendenze	
6 Coperture e loro caratteri: linee di gronda, abbaini, comignoli	
7 Aperture e sporgenze, pieni/vuoti, sagoma, dimensioni, proporzioni, ritmo	

8 Spazi a uso collettivo a piano terra	
9 Verde di mitigazione	
Numero di parametri variati dal progetto rispetto a quanto presente nel contesto, inteso come intorno immediato all'intervento	

Tali parametri assumono rilevanza soprattutto in funzione degli affacci sugli spazi pubblici e andranno valutati dalla Commissione per il Paesaggio nel quadro della complessiva coerenza architettonica.

Art. 6 – Difformità cartografiche

Ai fini della redazione dei Certificati di Destinazione Urbanistica, nelle condizioni in cui un confine di zona non coincida con un confine catastale e dove questo sia evidentemente in relazione all'incoerenza dei diversi sistemi di rilievo cartografico e non a precisa scelta pianificatoria, possono non essere considerate effettive le destinazioni e classificazioni urbanistiche definite negli atti del PGT la cui superficie sia inferiore al 5% della superficie catastale.