Comune di ERBA
Provincia di Como

Area Servizi al Territorio
Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Indirizzi operativi
relativi all'art. 2, lett. m, delle
Definizioni e Disposizioni Comuni del PGT vigente:
Scomputo delle scale dal calcolo della SLP

Stralcio dell'art. 2, lett. m, delle Definizioni e Disposizioni Comuni del PGT vigente

[…]

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 originarioprima 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.;
- le 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 z, 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.

[…]

Preso atto della normativa comunale ed in relazione alle criticità sopravvenute durante l'ordinaria attività di istruttoria delle istanze edilizie in merito allo scomputo dal calcolo della *S.L.P.* delle scale, al fine di garantire semplificazione e linearità del procedimento, così da ridurre la discrezionalità in luogo di una omogeneità di valutazione, si ritiene opportuno procedere alla determinazione dei seguenti indirizzi operativi.

Edifici pluripiano con vani scala al servizio di più unità immobiliari:

Il vano scala svolge funzioni di "servizio" alla funzionalità dell'immobile garantendo accessibilità e fruibilità alle singole unità immobiliari presenti.

Generalmente il vano scala (rampe e pianerottoli di sbarco) viene integrato nelle sue funzioni dal vano ascensore posizionato nelle immediate vicinanze e/o in adiacenza. Tra le funzioni di "servizio" vengono considerate il superamento delle barriere architettoniche.

Preso atto di quanto sopra ed al fine di non indurre alla progettazione di atri e vani scala ridotti alla minima possibile dimensione esclusivamente per contenerne al massimo la superficie nella verifica della edificabilità ammessa, e quale indirizzo operativo per l'applicazione delle attuali NTA vigenti funzionale a garantire semplificazione e linearità dell'attività gestionale nell'istruttoria tecnica delle istanze edilizie, l'esclusione dal computo della *S.L.P.* delle "scale" di cui all'art. 2, lett. m, delle Definizioni e Disposizioni Comuni del PGT vigente, deve essere così intesa:

la verifica della S.L.P. potrà essere effettuata calcolando la S.L.P. delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala (rampe e pianerottoli di sbarco), e dei corridoi/androni di distribuzione ai diversi piani se di utilizzo "comune" per la quota corrispondente alle dimensioni minime previste dalle normative vigenti sia in termini di edilizia residenziale, di sicurezza che di superamento delle barriere architettoniche.

A tal fine la S.L.P. delle unità immobiliari comprenderà interamente anche la superficie dei muri di confine con i vani scala, ascensore e disimpegni comuni.

In presenza di particolari scelte progettuali che non consentono di comparare le dimensioni degli androni e corridoi di distribuzione con quelle minime previste dalle normative vigenti, la quota parte scomputabile ai fini della S.L.P. ritenuta congrua non potrà eccedere il valore del 40% della superficie di progetto.

In presenza di eventuali ascensori e/o montacarichi il loro scomputo in termini di S.L.P. seguirà quanto previsto in modo chiaro dalla norma per i Volumi Tecnici.

Per gli edifici esistenti, i vani scala per come definiti dalla presente interpretazione ove già realizzati alla data di adozione del PGT (24/04/10)*, non costituiscono esclusione dal calcolo della S.L.P.*

I vani scala nel caso sopra descritto sono considerati S.L.P. esistente in quanto già compresi nel calcolo volume dell'immobile ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG previgente.

Edifici pluripiano con vani scala al servizio di una unità immobiliare

Il vano scala (rampa e pianerottolo/i intermedio/i) garantisce accessibilità e fruibilità agli spazi e locali interni alla singola unità immobiliare e non viene pertanto considerata quale "parte comune di servizio" ma elemento organico agli ambienti presenti.

Negli edifici con vani scala al servizio di un'unica unità immobiliare, la verifica della S.L.P. deve essere effettuata computando la superficie del vano scala ed escludendo solamente per ogni piano le parti non calpestabili (spazio vuoto) a seguito della proiezione in pianta dello stesso vano o parte di esso (per esempio in una unità immobiliare di 2 piani, la scala di collegamento interna viene computata quale S.L.P. nella sua proiezione al piano terra e scomputata al piano primo, quale spazio vuoto non calpestabile a seguito della proiezione).

Erba, Aprile 2022

Il Dirigente

Ing. Domenico Martini