

COMUNE DI CERVIA

Provincia di Ravenna

Piazza Garibaldi, 1 - Tel. 0544/979111 - C.F./ P. IVA 00360090393

SETTORE GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO E DEL TERRITORIO - UFFICIO DEL DIRIGENTE

Prot. n° 12266

Cervia, 05.03.2008

OGGETTO: Disposizione per criteri di calcolo della slp negli interventi diretti sulle strutture ricettive e definizione della superficie di riferimento di cui al bonus previsto dall'art. 28.9.3.

La Variante specifica al PRG n. 18 ha introdotto all'art. 5.11.4, nella definizione della SLP e delle superfici escluse dal conteggio della stessa, una novità relativa al conteggio dei vani corsa degli ascensori nelle strutture ricettive:

DEFINIZIONE DELLA SLP E CRITERI DI CALCOLO

art. 5.11.4: superficie lorda di pavimento = slp:

somma delle superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di tutti i piani e i soppalchi abitabili o agibili, fuori terra ed eventualmente seminterrate o interrate, qualora abitabili, dei piani sottotetto aventi Hm superiore a ml 1,50 a partire dall'altezza interna netta di ml 1,70, con esclusione delle superfici relative:

- omississ;

- ai vani corsa degli ascensori (con esclusione della slp della piattaforma) nei fabbricati ad uso albergo;

- omississ;

Evidentemente nella redazione della norma si è ritenuto di non conteggiare la superficie "vuota" di ogni piano in corrispondenza del vano ascensore ma solo quella in corrispondenza della piattaforma dello stesso.

Sulla base di tale considerazione, si ritiene che anche lo spazio occupato dalle scale interne degli alberghi non debba essere conteggiato nella sua interezza ma solo relativamente a quella superficie effettivamente "calpestabile" che può essere considerata slp, ovvero quella relativa ai disimpegni che si trovano al livello del piano servito; di conseguenza si ritiene che si possano escludere dal conteggio della slp le superfici orizzontali corrispondenti alle rampe e ai pianerottoli intermedi.

Ovviamente tali esclusioni si riferiscono, analogamente al vano ascensore, alle superfici nette delle scale, mentre i muri perimetrali rimangono ricompresi nel conteggio della slp.

Vano degli ascensori.

Sempre relativamente agli ascensori si è evidenziata una particolare problematica relativa al fatto che tutte le tabelle descrittive dei parametri per gli interventi negli edifici ricettivi limitano l'altezza H (altezza delle costruzioni, art. 5.3 delle NTA) a un massimo di 24 ml fuori terra, comprensiva dei volumi tecnici posti in copertura.

La problematica riguarda quelle strutture ricettive che, volendo ricavare sulla copertura dell'edificio una terrazza da adibire a solarium, dotata a volte di piscina e/o di altri servizi compatibili con tale soluzione, non riescono a servire questo ultimo livello con l'ascensore in quanto il "vano tecnico" rappresentato dal vano che riceve la cabina a tale piano sembrerebbe configurarsi come un volume tecnico da ricomprendersi nei 24 ml massimi consentiti, e di conseguenza vengono proposte soluzioni di scale servite da meccanismi atti a superare la barriera architettonica creata dalla scala

stessa, per consentire l'accesso al terrazzo anche alle persone disabili (come peraltro previsto dalla normativa nazionale in materia).

A tale proposito si evidenziano le seguenti considerazioni.

L'altezza dei fabbricati ed i volumi tecnici sono definiti e disciplinati dal Regolamento Edilizio Comunale o, come nel caso del Comune di Cervia, dalle norme tecniche d'Attuazione del PRG (NTA).

Nelle NTA l'altezza (Hr) viene definita con riferimento alla quota $\pm 0,00$ ed al soffitto di locali computati in Ve. Tale definizione, come più volte sottolineato dalla giurisprudenza, vuole ricomprendere gli spazi, sia abitabili che a servizi, utilizzati con continuità e che concorrono alla Superficie lorda pavimentata (Slp) e, nel caso specifico del Gruppo funzionale delle strutture ricettive GF IIIf, alla Superficie di Soggiorno SupS, alla Superficie di servizio SupS e alla Superficie di riposo SupR.

Questa volontà trova conferma nell'art. 5.13.1, dove il Ve è definito come prodotto di Slp x Hl (altezza libera di piano), e nell'art. 5.13.3, che definisce volumi tecnici anche quelli in cui la presenza delle persone non sia costante.

L'art. 5.11.4 esclude poi espressamente i volumi tecnici dalla Slp e quindi dal volume, prevedendo, nel caso di installazione di ascensore, il conteggio della sola piattaforma nel presupposto che sia una superficie effettivamente calpestabile. Tale principio è rafforzato laddove, per gli edifici esistenti che ne sono sprovvisti, esclude dal calcolo di Ve l'inserimento dell'ascensore.

E' obiettivo evidente della norma il favorire la realizzazione di mezzi di sollevamento, quali elementi distributivi verticali ininfluenti ai fini della volumetria, intesa come contenitore di superficie utile o volumi che acquistano rilevanza.

L'evoluzione e l'aggiornamento delle norme, con il superamento del Volume, porta a considerare l'intenzione di abbandonare il Ve, determinato da Slp x Hl (che è spesso superiore a quanto necessario conseguentemente ad altezze dei piani superiori ai minimi attuali), per utilizzare il più congruo indice di utilizzazione fondiaria Uf espresso in mq/mq.

Ciò porta a ritenere che obiettivo dello strumento urbanistico era e sia di considerare non già il contenitore nella sua dimensione ed altezza ma dare importanza/peso al carico urbanistico e quindi alla Slp stabilmente fruibile.

Infatti l'art. 28 esclude dal calcolo di Uf la volumetria tecnica mentre pone un limite di altezza per i vani tecnici chiusi e collocati nel solaio di copertura.

Il percorso e gli adeguamenti normativi evidenziano che la ratio della norma mira palesemente a favorire e promuovere una riqualificazione funzionale e qualitativa delle strutture ricettive privilegiando la realizzazione di quegli interventi e migliorie che garantiscono l'elevatezza ed il confort abitativo delle strutture, tra i quali e non ultimo, il superamento delle barriere architettoniche.

Nel caso del vano dell'ascensore, conteggiato dalle norme una sola volta e non ad ogni singolo piano, fa ritenere che la volontà di chi ha redatto la norma e dell'organo che l'ha approvata, non siano quella di conteggiare in Ve eventuali vani di arrivo al solarium-terrazzo che, pertanto, si ritiene non vadano conteggiati nella verifica dei 24 ml massimi dell'altezza dell'edificio ricettivo, fatte salve le verifiche relative alle distanze dai confini e di visuale libera.

DEFINIZIONE SUPERFICIE NETTA DELLE "CELLULE"

Con riferimento al bonus previsto dall'art. 28.9.3. delle N.T.A del PRG, si è evidenziata la necessità di chiarirne l'applicazione relativamente all'incremento previsto dallo stesso in funzione della superficie netta delle "camere" della struttura alberghiera, con esclusione dei servizi igienici.

L'albergo residenziale, a differenza dell'albergo tradizionale, deve essere organizzato in "cellule" che possono avere una consistenza costituita anche da più vani.

L'art. 28.10.2, che definisce l'albergo residenziale, specifica che:

omississ

La cellula dell'albergo residenziale è composta da:

camera da letto e vano igienico con le caratteristiche di cui nel precedente art. 28.10.1., cabina di cottura ed eventuali spazi accessori per una superficie netta complessiva non inferiore a 33 m².

Omississ

Si ritiene pertanto corretta l'applicazione della norma di cui all'art. 28.9.3 che conteggi, come superficie della "camera", quella della cellula costituita dalla camera da letto, dalla cabina di cottura e dagli eventuali spazi accessori qualora non sia realizzata una suddivisione in vani ma tali destinazioni si realizzino in un unico ambiente, e con esclusione dei servizi igienici e disimpegni.

SI DISPONE

Che le verifiche degli interventi riguardanti gli edifici ricettivi siano svolte recependo i criteri sopra illustrati.

Tutte le conclusioni sopra riportate sono state preventivamente comunicate alla Giunta Comunale, che ne ha preso atto nella seduta del 04.03.2008.

Il Dirigente del Settore
Arch. Natalino Giambi