COMUNE DI TRICASE

Provincia di Lecce

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA DESTINATA AD ALBERGO,
UBICATA NEL COMUNE DI TRICASE (LECCE) NELLA FRAZIONE DI LUCUGNANO ALLA S.S. 275 DI MAGLIE - S. M. DI LEUCA,
COMMISSIONATO DALLA SOCIETA' CENTRO ASSISTENZA AUTO S.R.L.

(RICHIESTA AI SENSI DELL'ARTICOLO N°8 DEL D.P.R. N°160 DEL 07-09-2010)

STUDIO BORTONE
www.studiobortone.eu

GIUSEPPE BORTONE ARCHITETTO
A. MAURIZIO BORTONE INGEGNERE
VIA DON STURZO 8 - 73040 ACQUARICA DEL CAPO (LECCE) - TELEFONO 0833 72 73 99
GIUSEPPE.BORTONE@ARCHIWORLDPEC.IT - ANTONIOMAURIZIO.BORTONE@INGPEC.EU

Codice **15-012**	File (1)COM/ARC/ TAV 01 REL	Op. Resp. PR	Data 01.02.2017
Elaborato n° **01**	Settore di intervento ARC		Tipo di intervento PROG. ESECUTIVO
Scala disegno -	Titolo elaborato **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**		

contiene:

- Verifica compatibilità con gli strumenti di pianificazione territoriale (PAI, Piano di tutela delle acque, PTCP, PPTR)
- Relazione Eliminazione Barriere Architettoniche
- Documentazione Fotografica

I progettisti

Architetto GIUSEPPE BORTONE

Ingegnere A. MAURIZIO BORTONE

I committenti

CENTRO ASSISTENZA AUTO S.R.L.
p. IVA 0 317 539 0 750
nella persona della signora FERRAMOSCA ANNA RITA in qualità di Amministratore Unico e Usufruttuaria

Signor D'AMICO DANIELE in qualità di Usufruttuario

IL PRESENTE PROGETTO E' TUTELATO DALLA LEGGE SUI DIRITTI D'AUTORE N° 633 DEL 22.04.1941 E DAGLI ARTICOLI 2575 E SEGUENTI DEL C.C. - DI ESSO E' PROIBITA OGNI RIPRODUZIONE TOTALE O PARZIALE

- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Contiene:

RELAZIONE ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

COMMITTENTE

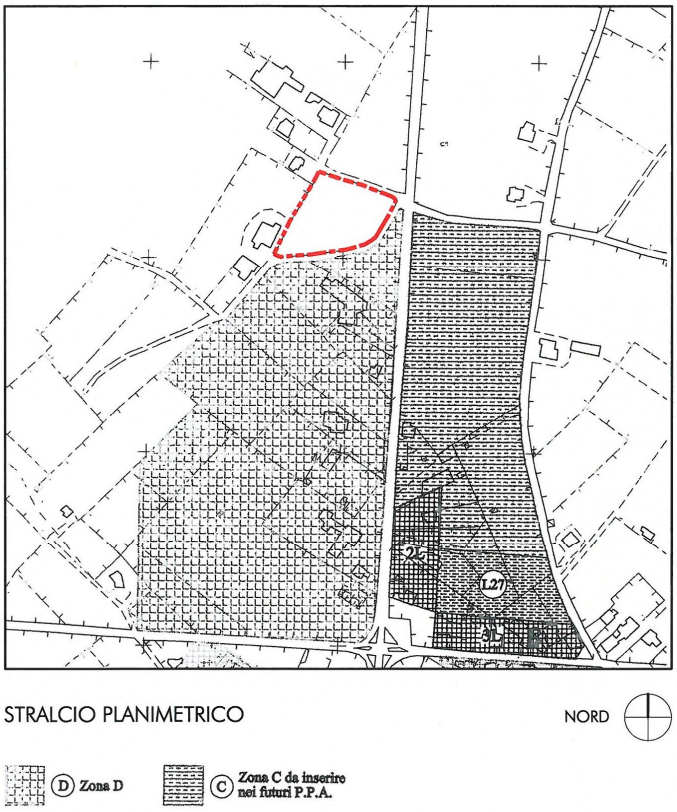
Il presente intervento è richiesto:
- dalla società CENTRO ASSISTENZA AUTO S.R.L., con sede a Specchia (Lecce) alla Strada Statale 275, Km 21,3 - cap. 73040
(c.f./p. IVA: 0 317 539 0 750 – pec: centroassistenzautomercedes@pec.it),
rappresentata dalla signora FERRAMOSCA ANNA RITA,
nata a Tricase (Lecce) il 06.02.1971 e residente a Specchia (Lecce)
alla S.S. 275 Km 21,3, snc - cap.73040 (c.f.: FRR NRT 71B46 L 419 B),
in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante;
- dai signori Ferramosca Anna Rita, nata a Tricase (Lecce) il 06.02.1971,
e D'Amico Daniele, nato a Torino il 06.02.1969, entrambi residenti a Specchia (Lecce) alla S.S. 275 Km 21,3, in qualità di usufruttuari.

IDENTIFICAZIONE
Categoria dell'intervento - Motivazioni dell'intervento

Il progetto in esame interessa la realizzazione di una struttura ricettiva in un ambito territoriale dedicato alle imprese ed in generale in un territorio, quello salentino, dove sempre più cresce la domanda di ricettività turistica.
L'intervento richiesto si pone l'obiettivo di favorire e promuovere il territorio, nonché il suo sviluppo socio-economico, attraverso la sua valorizzazione e il suo miglior utilizzo a fini imprenditoriali e turistici.
Un progetto, questo, che si inserisce nel più ampio programma di potenziamento dei servizi offerti dal territorio salentino, nell'ambito dell'incremento di un'offerta sempre più qualificata, che investe la pianificazione territoriale con il diretto interessamento di tutti gli enti territoriali preposti, ad ogni loro livello.
Un sistema Salento che mira al miglioramento e all'integrazione sia delle strutture che delle infrastrutture, puntando alla valorizzazione di un territorio aperto al commercio, all'artigianato, alle attività produttive di altro livello nonché caratterizzato da territori e coste marine di straordinaria bellezza, capaci di offrire una moltitudine di sensazioni straordinarie.

***

L'area interessata dall'intervento in esame è ubicata nel Comune di Tricase, alla frazione di Lucugnano, ai limiti del territorio comunale, al confine con il comune di Specchia.
Il lotto è intercluso tra gli edifici destinati agli insediamenti Produttivi (zona D del PDF) del comune di Tricase e le costruzioni artigianali del comune di Specchia.
Quest'ambito è intensamente urbanizzato, caratterizzato da edifici ad uso produttivo che si sviluppano su uno o due piani fuori terra, grazie allo sviluppo economico delle attività che prospettano direttamente sulla S.S.275.
A ridosso della predetta fondamentale arteria stradale, la zona prospiciente al lotto di intervento è interessata da un'area tipizzata come Zona C3, in fase di approvazione.
L'area in esame è costituita da un terreno di forma pressoché trapezoidale, delimitato al suo interno da un muro di recinzione, e costeggiato su due lati dalla via comunale e su un lato dalla strada privata.
L'accesso al fondo avviene direttamente dalle due vie prospicienti che, congiungendosi, si innestano alla S.S. 275, Maglie - S.M. di Leuca e, attraversandola, proseguono su un'arteria comunale principale.
L'area oggetto di intervento è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente, il Piano di Fabbricazione, come "E - Agricola", ma di fatto, come facilmente osservabile, e così come espresso, la sua limitata estensione e la posizione ove è ubicata, interclusa tra le aree produttive del comune di Tricase e quelle del comune di Specchia, snaturano, di fatto, la sua potenziale vocazione agricola.
Inoltre il fondo, sottoposto rispetto alle quote delle strade che lo costeggiano è costituito da terreno vegetale che per qualità e consistenza non è, né può essere, coltivabile.



Planimetria del Piano di Fabbricazione con individuazione dell'area di intervento

Aerofotogrammetria con individuazione dell'area di intervento

Foto area con individuazione dell'area di intervento

Con la presente domanda si chiede di ottenere l'assenso per la realizzazione di una struttura ricettiva, ai sensi dell'art.8 del DPR n.160/2010, così come regolamentato dalla Regione Puglia negli *"Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/201 - Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive"*.
Il predetto regolamento regionale statuisce in premessa: "*Per quanto riguarda l'individuazione di beni e servizi, l'art. 1, comma 1, specifica che sono da includere tra le attività produttive "le attività di produzione di beni e servizi, incluse … le attività turistiche e alberghiere …"".*

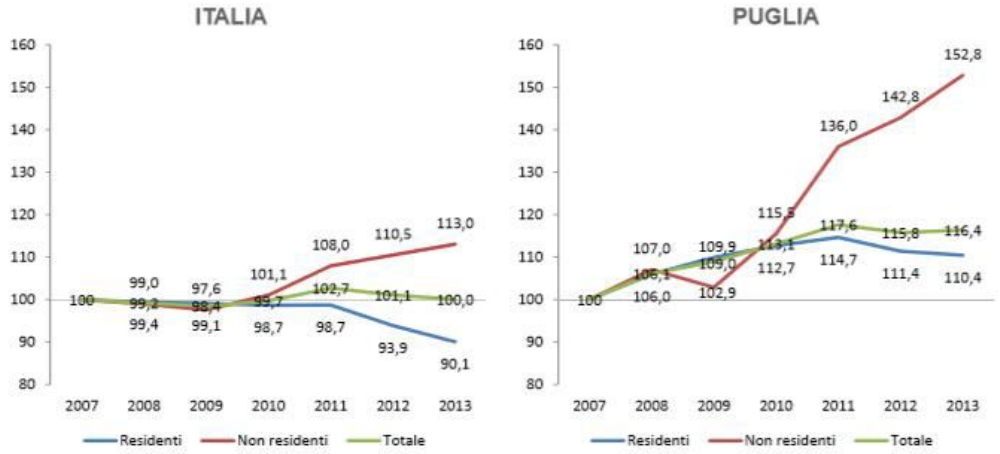
La richiesta di variante urbanistica si rende necessaria poiché lo strumento urbanistico vigente non individua aree adatte allo scopo essendo state escluse, in fase di approvazione del PDF, le tipizzazioni delle aree destinate a "Zone turistiche residenziali" e "Zone attrezzature turistiche" individuate all'interno delle zone tipizzate "C".

Questa situazione fa sì che in questo periodo storico in cui l'Italia e la Puglia godono di una congiuntura favorevole della domanda di turismo, in particolar modo quello estivo, come si evince dalle tabelle di seguito riportate, il territorio di Tricase (paese, frazioni e marine) sia sprovvisto di aree e strutture sufficienti a soddisfare la sempre maggiore richiesta.

Flussi turistici in Italia e in Puglia: il trend dal 2007 al 2013

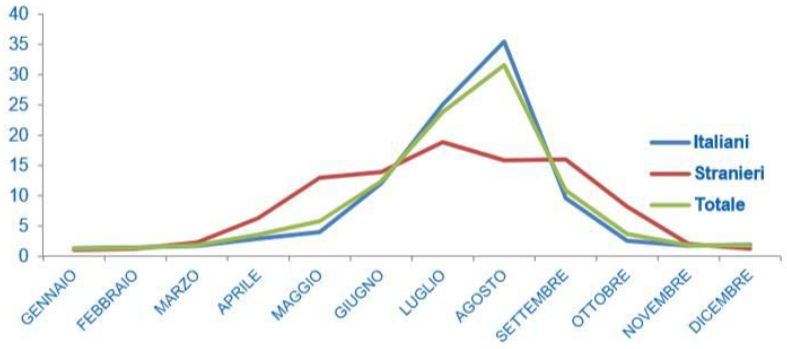
Presenze dei clienti - Anni 2007 – 2013

Numero indice (2007 = 100)



Il turismo in Puglia e nelle regioni italiane: l'analisi di benchmarking nel periodo 2007-2013, Laura Leoni – Milano, 13/02/2015 Istat

DESTAGIONALIZZAZIONE: quota % per mese dei pernottamenti (2015)



Fonte: Regione Puglia, dati Spot (Sistema Puglia per l'Osservatorio Turistico).

Inoltre, attesa la collocazione dell'area di intervento a ridosso delle zone per insediamenti produttivi dei due Comuni confinanti, la realizzanda struttura si caratterizza per costituire un supporto a servizio delle imprese insediate nella zona, potendo offrire un centro per esposizioni, convegni, mostre e ricettività a favore delle predette imprese oltre che occasione di visita turistica o di vacanza degli operatori che interagiscono con le aziende allocate negli immediati dintorni.

Il turismo rappresenta un settore trainante dell'economia regionale, con un sempre maggior numero di arrivi esterni anche in periodi di destagionalizzazione e si traduce in occupazione stabile e professionalizzata, con incremento di interesse degli investitori e in una crescita economica della collettività.
E' proprio la carenza di aree atte alla realizzazione della struttura ricettiva nel territorio di Tricase e la volontà imprenditoriale di soddisfare la domanda turistica che oggi, in particolar modo e con particolare attenzione, rivolge il suo interesse al sud Salento che ha spinto la committenza alla realizzazione di un hotel di qualità.

Tutto questo sfruttando le potenzialità di un'area che non ha alcuna valenza agricola e permettendo al contesto, già urbanizzato, di avvalersi di un ambito organizzato, di una migliore viabilità e di usufruire di servizi pubblici, quali le aree a parcheggio, oggi carenti nella zona, e dei servizi privati offerti dalla struttura.
Difatti la struttura che si intende realizzare si pone l'obiettivo di rappresentare un polo ricettivo-attrattivo territoriale a supporto dell'area industriale, artigianale e commerciale, offrendo servizi fondamentali, anch'essi oggi carenti, agli operatori del settore.
Questi ultimi potranno contare sulle possibilità di soggiorno e di ospitalità durante l'intero anno solare, avvalendosi di una struttura capace di ospitare eventi organizzativi ed espositivi, all'interno dell'edificio e nell'area di pertinenza.
Il tutto basato su concetto e su servizi di alta qualità e professionalità.

***

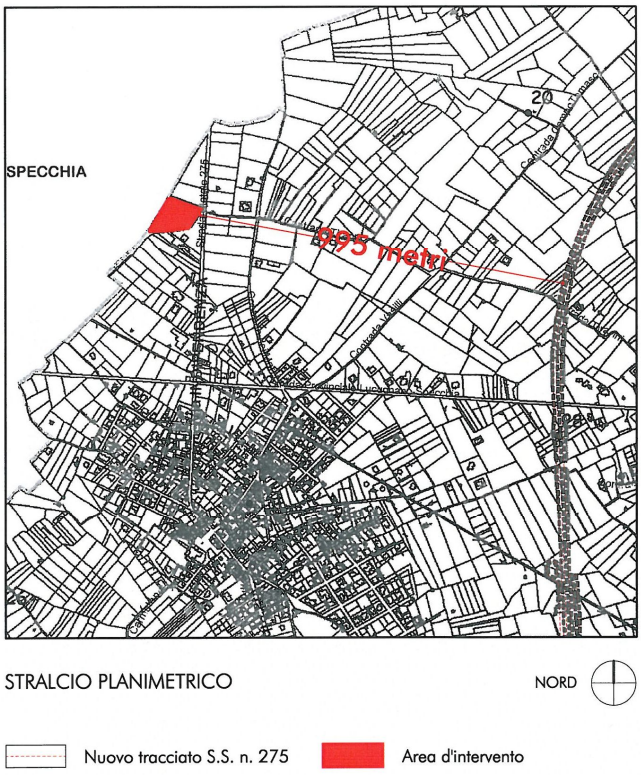
L'intervento in esame è richiesto in deroga agli indici e agli standards previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione per le zone tipizzate dal PdF vigente come "E - Agricola".
Pertanto la presente richiesta propone la tipizzazione dell'area come "Zona F – Turistico-ricettiva" dove gli indici e gli standards urbanistici di riferimento utilizzati per l'intervento in esame fanno riferimento a quelli proposti dal PDF, per le aree stralciate in fase di approvazione dello stesso, e nello specifico: "C – Zona turistico residenziale".
La zona in esame esprime un indice volumetrico (Iff) pari a 2.2 mc/mq che si ritiene congruo per l'ambito di applicazione in esame, anche in considerazione di quello della zona limitrofa tipizzata come "Zona D- Zona Industriale e artigianale" con un Iff pari a 3.0 mc/mq e quello della vicina

"Zona C3 - in fase di approvazione con un indice volumetrico (Iff) pari a 2.2 mc/mq.

Inoltre per l'intervento in esame:

- è garantito il rispetto degli standards urbanistici previsti dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444;

- è verificato l'integrale rispetto delle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale, con particolare attenzione alla non interferenza della realizzazione dell'opera con il nuovo tracciato della S.S. 275;



Aerofotogrammetria con individuazione dell'area di intervento

- sono previsti adeguati interventi utili per mitigare l'impatto ambientale dell'attività produttiva nel rispetto delle norme paesaggistiche, così come regolate dal Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR).
L'area in esame, che non è interessata da alcun vincolo paesaggistico specifico ai sensi della Legge 1497/1939, è identificata dal vigente PPTR

nell'Ambito Territoriale "Salento delle Serre" e, nello specifico, nella Figura Territoriale "Le Serre Orientali", ma non è assoggettata ad alcuna tutela inerente i Beni Paesaggistici (BP) e gli Ulteriori Contesti Paesaggistici (UCP).

Il progetto si impone comunque la tutela e la valorizzazione dell'area, perseguendo obiettivi di qualità attraverso una qualificata previsione e realizzazione della trasformazione programmata, in perfetta conformità e coerenza con l'interesse pubblico della collettività.

***

L'intervento proposto, che va a completare una "maglia urbana" destinata ad attività produttive, rappresenta, quindi, una concreta manifestazione del pubblico interesse oltre che occasione di investimenti privati e di sviluppo dell'ambito territoriale coinvolto.
Il progetto è di per sé idoneo a generare ripercussioni positive sull'economia e sull'operato della comunità locale, anche in relazione all'ampliamento delle aree delle sedi stradali limitrofe ed alla dotazione di aree a parcheggio, oltre che per i descritti servizi offerti.

La realizzazione dell'intervento permetterà quindi di sottrarre un'area che allo stato, a causa della sua natura e della sua posizione urbana, in adiacenza all'asse viario Maglie-Santa Maria di Leuca (S.S. 275), versa in totale stato di abbandono, inutilizzabile sotto ogni profilo.

***

La struttura ricettiva si colloca ai margini del centro abitato della frazione di Lucugnano in un ambito urbano, caratterizzato da edifici a destinazione commerciale prospicienti sull'attuale S.S.275 Maglie-S.M. di Leuca.
L'area interessata, alla quale si accede direttamente dalla via comunale prospiciente, che la delimita su due lati, è ben collegata alle arterie viarie principali che ne garantiscono il facile raggiungimento.
Infatti il collegamento viario con la città di Lecce è garantito attraverso la S.S. 275, Maglie-S.M. di Leuca, di fatto contigua all'area in esame, che a poche centinaia di metri dal lotto si interseca con la S.P. 75, Tricase-Specchia.

***

L'intervento architettonico si concretizza sostanzialmente nella realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera, aperta al pubblico e a gestione unitaria, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 11 febbraio 1999, n.11.

Si realizzerà quindi un "*albergo*" la cui tipologia è stabilita dall'articolo 4 della legge sopra menzionata, che indica:

- al comma 1,

"*sono "alberghi" le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio ed eventualmente vitto e altri servizi accessori, in camere, suites e unità abitative, ubicate in uno o più stabili o in parte di stabile*".

Pertanto le funzioni, le destinazioni, gli indici e i parametri dimensionali dell'intervento rispettano quelli di riferimento della "tabella A" della Legge Regionale n.11/99, così come meglio indicato negli elaborati grafici allegati.

La struttura sarà realizzata secondo obiettivi sostenibili e moderne tecniche, nel rispetto di tutti i parametri della vigente normativa del settore che, per i parametri dimensionali previsti per le camere e i vani dell'hotel, vede la struttura in esame classificabile a "*quattro stelle*".

***

Planimetria Generale dell'intervento

L'hotel sarà costituito da un unico volume architettonico che si sviluppa su due piani fuori terra e, in piccola parte, al piano interrato.
In quest'ultimo piano sono localizzati i depositi e i servizi per i dipendenti e il collegamento con il piano terra avviene attraverso una scala e due ascensori interni, mentre una scala esterna a rampa unica, posizionata sul lato sud-ovest, permetterà il collegamento con l'area esterna.

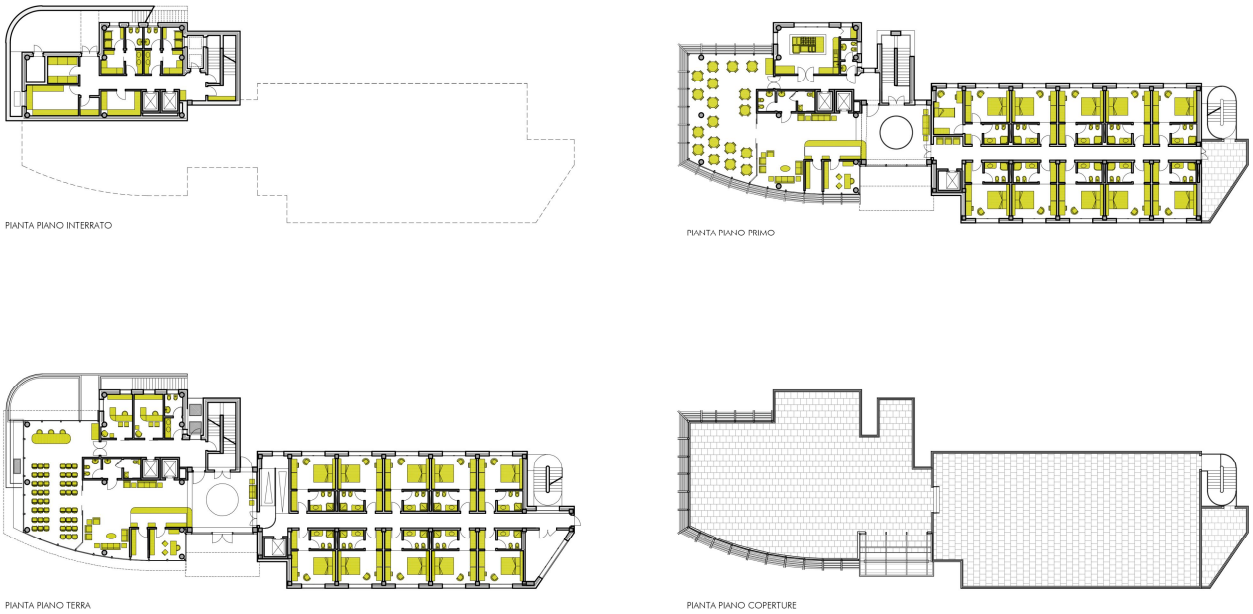
L'edificio si caratterizza per la presenza di tre differenti blocchi funzionali integrati, in facciata, in unica armoniosa immagine.
Le semplici forme dei tre volumi sono l'espressione della funzionalità alla quale assolvono.

Il primo blocco, posizionato sul lato nord-ovest, è un unico volume a due piani dalla facciata uniforme rivestita in lastre di alluminio.
Qui trovano posto le camere dell'albergo, costituite da 10 camere doppie indipendenti con bagno autonomo al piano terra e 9 camere doppie indipendenti con bagno autonomo e 1 suite costituita da 1 camera doppia e 1 singola con bagno indipendente al piano primo.
Nel blocco centrale, protetto da una pensilina esterna e da una facciata completamente vetrata, elementi questi che ne caratterizzano l'immagine, trova posto la hall che assolve alla funzione di "cerniera di collegamento" dell'intera struttura.
Da qui si accede, quindi, ai due blocchi laterali al piano terra, al piano superiore, il quale si apre alla vista attraverso uno spazio circolare centrale nel solaio, e a quello interrato attraverso una scala protetta e due ascensori.
Il terzo blocco, posizionato sul lato sud-est, si presenta con un volume su due piani caratterizzato dalle facciate di vetro.
Un volume "leggero" che si affaccia sulla strada di accesso e che, attraverso la facciata leggermente curva, conduce lo sguardo all'ingresso a coloro che si dirigono all'albergo.

Al piano terra di questo blocco trova posto il *centro servizi* della struttura ricettiva costituito dalla reception, la sala conferenze-esposizione, l'ufficio del personale e quelli direzionali, i servizi igienici per gli ospiti e per il personale.

Al piano primo è posizionata la sala ristorazione, il vano cucina, il bar, l'ufficio del personale e i servizi igienici per gli ospiti e per il personale.
Il collegamento tra i due piani e il piano interrato è garantito da due ascensori e dall'attigua scala protetta.

I volumi sono stati studiati per essere armoniosamente inseriti nel tessuto urbano locale secondo linee guida di minimizzazione dell'impatto ambientale e di tutela del paesaggio.



Vista delle piante dell'albergo

Per questo l'intervento propone un edificio unico con facciate dalle forme semplici rivestite da moduli di alluminio e di vetro, cercando così di amalgamarsi all'immagine degli edifici artigianali e commerciali circostanti; ricercando anche in questo una forma di mitigazione dell'impatto paesaggistico.

Vista delle facciate dell'albergo

L'albergo è inserito in un'area destinata a verde all'interno della quale trovano posto le aree a parcheggio.

Particolare attenzione è stata posta alla progettazione dell'area a verde, con prato, pavimentazioni drenanti e l'inserimento di essenze arbustive autoctone, di consolidato inserimento nel paesaggio locale, come la pianta di eucalypto (Eucalyptus).
Queste ultime avranno funzione sia decorativa quanto di mitigazione dell'impatto dell'edificio.
All'interno dell'area destinata a giardino saranno piantumati arbusti tipici della macchia mediterranea, come: la ginestra spinosa (Calicotome villosa), il corbezzolo (Arbutus unedo), l'erica arborea (Erica arborea), il timo arbustivo (Timus capitatus), il mirto (Myrtus communis), il lentisco (Pistacia lentiscus), il ginepro coccolone (Juniperus oxycedrus), il biancospino (Crataegus monogyna), la fillirea, (Phillyrea latifolia), il viburno (Viburnum tinus), il rosmarino (Rosmarinus officinalis), l'oleandro (Nerium oleander), ecc.
La realizzazione dello spazio a verde non prevede alcun tipo di impermeabilizzazione.
I muri di cinta esterni, realizzati in conci di tufo montati a faccia-vista, saranno sormontati da elementi in ferro lineari, in modo tale da non costituire in alcun modo elemento di impatto visuale.

***

La restante superficie dell'originaria proprietà è destinata all'ampliamento della strada comunale, che da 5 metri viene allargata a 10 metri, e corredata di marciapiede sul lato interessato, e quelle determinate dagli standards urbanistici, quali le aree a parcheggio e quelle a verde.
L'area a parcheggio sarà realizzata con pavimentazione drenante costituita da mattoncini di cls vibro-compresso mentre nell'area a verde saranno piantumati alberi di alto fusto di essenze arbustive autoctone, di consolidato inserimento nel paesaggio locale, come la pianta di eucalypto (Eucalyptus).

Tutte queste aree, una volta realizzate le opere destinate all'uso pubblico, saranno cedute gratuitamente al comune.
Tutto quanto descritto sarà realizzato nel rispetto delle distanze legali degli immobili circostanti, dei confini, delle strade comunali e della distanza di 30,00 m dalla S.S. 275.

***

CONFORMITÀ ALLE LEGGI URBANISTICHE VIGENTI E ALLE NTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE (P.D.F.)

La richiesta di variante urbanistica si rende necessaria poiché nello strumento urbanistico vigente, approvato con D.P.G.R. n. 308 del 05.02.1975 e con D.P.G.R. n. 1309 del 31.05.1977, non sono individuate aree adatte allo scopo essendo state escluse, in fase di approvazione del PDF, le tipizzazioni delle aree tipizzate come zone "C" destinate a "Zone turistiche residenziali" e "Zone attrezzature turistiche".
Ad oggi, quindi, il territorio comunale, paese, frazioni e marine, è sprovvisto di tali aree.

L'intervento in esame è richiesto in deroga agli indici e agli standards previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione per le zone tipizzate dal PdF vigente come "E - Agricola".
Pertanto la presente richiesta propone la tipizzazione dell'area come "Zona F – Turistica" dove gli indici e gli standards urbanistici di riferimento utilizzati per l'intervento in esame fanno riferimento a quelli proposti dal PDF, per le aree stralciate in fase di approvazione dello stesso, e nello specifico: "C – Zona turistico residenziale".

Con la presente domanda si chiede quindi di realizzare un impianto produttivo, finalizzato alla realizzazione di struttura ricettiva, ai sensi dell'art.8 del DPR n.160/2010, così come regolamentato, con deliberazione di Giunta Regionale n.2581 del 22.11.2011, pubblicata su B.U.R.P. n.196 del 20.12.2011, dagli *"Indirizzi per l'applicazione dell'art.8 del D.P.R. n. 160/2010 - Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive"*.

L'intervento è possibile, atteso che la disposizione si applica anche alle "attività turistiche alberghiere" di cui all'art. 1, comma 1°, lett. i) dell'indicato testo normativo ed inoltre lo stesso:

- garantisce il rispetto degli standards urbanistici previsti dall'art. 5 del D.M. 2 aprile 1968, n.1444;

- è conforme alle prescrizioni ed indicazioni contenute nella pianificazione di livello regionale e provinciale;

- prevede adeguati interventi utili per mitigare l'impatto ambientale.

***

L'intervento proposto soddisfa inoltre la pubblica utilità in ragione di quanto contemplato nelle citate disposizioni regionali ("*l'intervento di variante urbanistica, ha il suo fondamento nel perseguimento degli interessi generali della collettività che si rappresentano nella convergenza tra l'interesse dell'impresa e l'interesse pubblico, nel corretto uso del suolo e nello sviluppo dell'imprenditorialità, quale fattore di sviluppo dell'intera collettività*".

Difatti l'intervento:

- rappresenta un'occasione concreta per investimenti privati, con indubbie ripercussioni positive sull'economia e sulla comunità locale;

- permette alla collettività di disporre di nuove aree attrezzate, ad uso pubblico, destinate a verde e a parcheggi, e beneficiare dell'ampliamento della via comunale Tiranni, (con opere che saranno cedute gratuitamente dal committente alla pubblica Amministrazione);

- valorizza un'area che, ubicata all'accesso di Lucugnano, sull'asse viario Maglie - Santa Maria di Leuca (S.S. 275), con una evidente vocazione commerciale-artigianale, è attualmente abbandonata in quanto, come già sopra meglio espresso, non utilizzabile. Tanto consente di completare e omogeneizzare una "maglia urbana" secondo la sua naturale vocazione;

- rappresenta occasione di sviluppo del territorio in termini turistico-ricettivi, con evidenti ricadute sull'economia locale, rispondendo ad una domanda sul territorio sostanzialmente inevasa a causa della mancanza di aree tipizzate per tale destinazione;

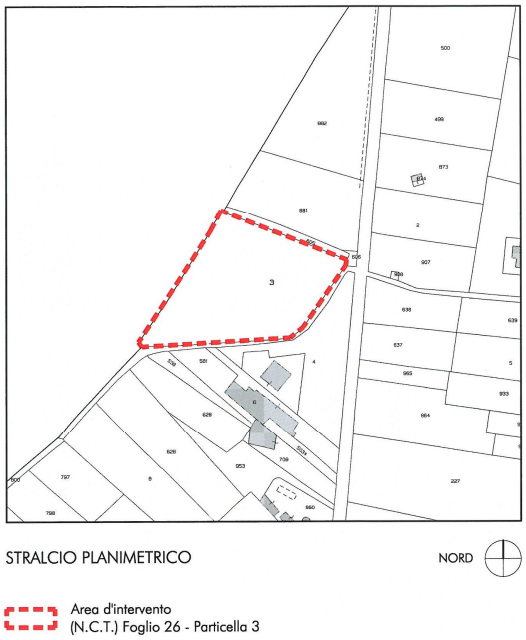
- costituisce un polo ricettivo-attrattivo a supporto dell'area industriale, artigianale e commerciale, offrendo servizi fondamentali agli operatori del settore che potranno contare sull'offerta ricettiva durante l'intero anno solare, avvalendosi di una struttura capace di ospitare anche eventi organizzativi, espositivi e promozionali, all'interno dell'edificio e nella sua area di pertinenza.

***

I committenti quindi, oltre agli obblighi da assumersi con la stipula dell'apposita convenzione, realizzeranno le relative Aree a Standards da cedere al Comune, che sono in misura maggiore da quanto previsto dalla normativa (80% della Superficie Utile da realizzare).
Queste aree, meglio esplicitate negli elaborati grafici di progetto, rappresentano la verifica degli standards urbanistici di cui al D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 articolo n°5, comma 2.

Dati Catastali

L'area interessata dal presente intervento è meglio identificata al NCT di Lecce al foglio 26 del comune di Tricase con la particella n.3 e si estende su una superficie di 7.253,00 mq.
La particella in esame è meglio individuata nell'estratto mappale catastale di seguito riportato.



Identificazione dell'area di intervento su Planimetria Catastale.

Dati Tecnici

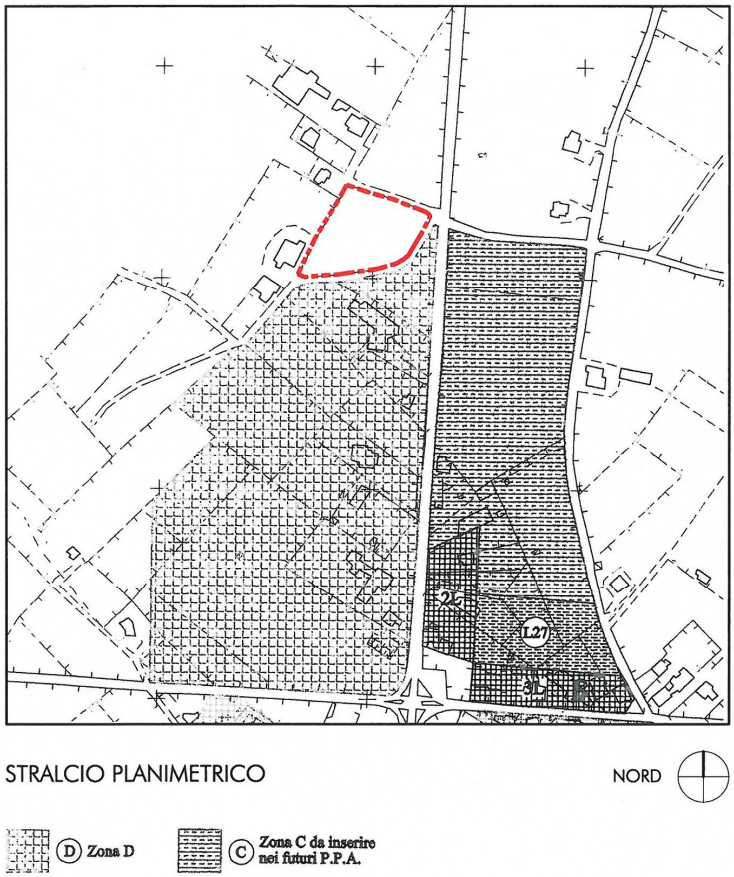
L'area di intervento totale si estende su una superficie catastale pari a 7.253,00 mq ed è tipizzata dallo strumento urbanistico vigente, il Piano di Fabbricazione, come "E- agricola".

L'area in esame è caratterizzata dalla presenza di una recinzione e da una delimitazione interna realizzata con:

- Permesso di Costruire n.30/2014 del 11.03.2014 (prat. edilizia n. 254/2013);

- S.C.I.A. protocollo n. 0000944 del 19.01.2016 (prat. edilizia n. 254/2013).

L'intervento richiesto prevede il mantenimento e la sistemazione del muro di cinta e la demolizione del muro di delimitazione interna del terreno.



Planimetria del Piano di Fabbricazione con individuazione dell'area di intervento

DATI TECNICI

ZONA TIPIZZATA DAL P. di F.	"E - AGRICOLA"
SUPERFICIE DEL LOTTO (St)	7.253,00 mq
AREA A STANDARDS (AS) art. n° 5 comma 2 del D.M. 1444/68 "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 L. 6/08/1967, n°765) siano previste adeguate attrezzature integrative".	1.111,90 mq ≥0,8 x Su ≥0,8 x 1.237,44 mq ≥989,95 mq
Area a parcheggi	508,98 mq ≥0,5 x 989,95 mq ≥494,97 mq
SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) Sf = St - [Sede stradale occupata + (Sede stradale + AS)]	4947,55 mq 7.253,00 mq - [454,52 mq + (739,03 mq + 1.111,90 mq)]
TIPIZZAZIONE PROPOSTA *	"F - Zona turistica"

* PROPOSTA DI VARIANTE ALLA TIPIZZAZIONE ADOTTANDO GLI INDICI PREVISTI PER LA ZONA "C - ZONA TURISTICO RESIDENZIALE"

Indici e parametri	"F - Zona turistica" *	Da progetto **
INDICE DI FABBRICAB. TERRITORIALE (V/Sf)	≤ 1.2 % ≤ 8.703,60 mc	0,93 % 6.711,80 mc
INDICE DI FAB. FONDIARIA (V/Sf)	≤ 2,2 mc/mq ≤ 10.884,61 mc	1,36 mc/mq 6.711,80 mc
INDICE DI COPERTURA	≤ 20 % x Sf ≤ 989,51 mq	16,50 % 816,53 mq
ALTEZZA DEGLI EDIFICI	≤ 12,00 m	9,30 m
NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA	≤ 3	2
DISTANZA DAGLI EDIFICI IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA Nota 8 delle N.T.A. del PDF: ≥ altezza degli edifici antistanti	≥ 7,00 m	15,40 m
DISTANZA DAGLI EDIFICI IN ASSOLUTO Nota 7 delle N.T.A. del PDF	≥ 10,00 m	15,40 m
DISTANZA DAI CONFINI IN ASSOLUTO Nota 7 delle N.T.A. del PDF	≥ 10,00 m	10,00 m
DISTANZA STRADA COMUNALE	≥ 10,00 m	11,30 m
DISTANZA S.S. 275	≥ 30,00 m	36,07 m
AREA A PARCHEGGI	≥ 494,75 mq ≥ 10 % della Sf ≥ 671,18 mq ≥ 1mq / 10 mc x V	761,45 mq

** INDICI E PARAMETRI CALCOLATI IN RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Dati Tecnici

Aree a Standards

Per l'intervento proposto sono state individuate le aree destinate agli standards urbanistici da cedere al Comune, di cui al D.M. n° 1444 del 2 aprile 1968 articolo n°5, comma 2.
La verifica, come dimostrato e rappresentato nella tabella "*Dati Tecnici*" contenuta negli elaborati di progetto, evidenzia che le aree in esame sono maggiori dell'80% della Superficie Utile da realizzare.
La localizzazione delle aree a standard, come indicate nella successiva tabella, meglio si evince dalle planimetrie contenute negli elaborati grafici di progetto.

AREA A STANDARDS (AS) art. n° 5 comma 2 del D.M. 1444/68 "Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 L. 6/08/1967, n°765) siano previste adeguate attrezzature integrative".	1.111,90 mq ≥0,8 x Su ≥0,8 x 1.237,44 mq ≥989,95 mq
Area a parcheggi	508,98 mq ≥0,5 x 989,95 mq ≥494,97 mq

Tabella verifica Aree destinate a Standards

COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

- Piano Assetto Idrogeologico (PAI)

Il Piano di Bacino Stralcio per L'Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino della Puglia (PAI) è finalizzato al miglioramento delle condizioni di regime idraulico e della stabilità geomorfologica necessaria a ridurre gli attuali livelli di pericolosità e a consentire uno sviluppo sostenibile del territorio nel rispetto degli assetti naturali, della loro tendenza evolutiva e delle potenzialità d'uso.
Il PAI ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo ricadente nel territorio di competenza dell'Autorità di Bacino della Puglia.

Alla luce della nuova normativa, e così come meglio rappresentato nella cartografia allegata, l'area interessata dall'intervento non ricade in alcuna area perimetrata quale:

- Pericolosità Geomorfologica (PG1, PG2, PG3);
- Pericolosità Idraulica (BP, MP, AP);
- Rischio (R1, R2, R3, R4).

Pertanto l'intervento proposto è compatibile con l'ambiente circostante e non incide in alcun modo sul sistema di drenaggio urbano delle acque meteoriche.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'intervento è compatibile con il PAI.

Cartografia AdB-Puglia

- Piano Di Tutela Delle Acque

La Regione Puglia, ai sensi dell'art. 121 del D.Lgs 152/06, ha approvato il piano di Tutela delle Acque.

L'intervento in esame non rientra in quelli previsti dalla normativa Regionale.

- **Piano Territoriale Di Coordinamento Della Provincia Di Lecce (PTCP)**

Dalla verifica del PTCP si evince quanto di seguito:
Nella tavola 13 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) l'area in esame è definita come *"Ambiti di prossimità ai centri"*.

Alla luce di quanto sopra esposto l'intervento proposto risulta essere compatibile con il PTCP.

Planimetria PTCP

SISTEMA AMBIENTALE

Contesto insediativo – Arterie Viarie

La struttura ricettiva oggetto del presente intervento si colloca ai margini del centro abitato della frazione di Lucugnano in un ambito urbano, caratterizzato da edifici a destinazione commerciale e artigianale prospiciente sull'attuale S.S.275 Maglie - S.M. di Leuca.

L'area interessata, alla quale si accede direttamente dalla via comunale prospiciente, che la delimita su due lati, è ben collegata alle arterie viarie principali che ne garantiscono il facile raggiungimento.
Infatti il collegamento viario con la città di Lecce è garantito attraverso la S.S. 275, Maglie - S.M. di Leuca, di fatto contigua all'area in esame, che a poche centinaia di metri dal lotto si interseca con la S.P. 75, Tricase-Specchia.

SISTEMA TECNOLOGICO

Tecnica costruttiva - Strutture - Chiusure verticali opache

La tecnica costruttiva che sarà impiegata per la realizzazione della struttura in esame sarà del tipo tradizionale e vedrà la realizzazione in loco delle strutture portanti e di quelle murarie.
Le strutture portanti dell'edificio saranno realizzate con travi e pilastri in cemento armato, utilizzando per le partizioni orizzontali solai tipo predalles in cemento armato prefabbricato di differenti spessori.
Le chiusure verticali opache, interne ed esterne, saranno realizzate in muratura con l'utilizzo di blocchi di laterizio.
Le strutture esterne saranno opportunamente impermeabilizzate e coibentate, come meglio indicato negli elaborati architettonici esecutivi.

Chiusure verticali trasparenti

I serramenti esterni saranno in alluminio color acciaio, dotati di vetro-camera isolante e protetti all'esterno con avvolgibili in alluminio anch'esse in color acciaio.

Copertura

La copertura dell'edificio sarà del tipo piano a terrazzo praticabile, con pavimentazione in lastre di Cursi dello spessore di cm 5.

Il pacchetto di finitura prevede le opportune impermeabilizzazioni e coibentazioni, così come meglio rappresentato nello specifico elaborato grafico allegato "Particolari Costruttivi".

Finiture esterne e interne

Le pareti esterne saranno in parte rivestite con lastre di alluminio color naturale di due differenti tonalità e in parte, per quanto concerne il blocco servizi, con vetrate continue.
Solo le facciate esterne del vano interrato e quella della scala esterna saranno rivestite con intonaco del tipo civile steso in tre strati e finite con superficie del tipo spugnato mediterraneo (con l'impiego di granella da 2 mm), e protetta con pitture colorate a base di calce.
Le pareti interne, dove non interessate da superfici vetrate, saranno realizzate con intonaco del tipo civile steso in tre strati, finite con superficie liscia e protette con pitture colorate a base di calce.
Le pareti interne dei locali atti alle varie lavorazioni, quali cucine, lavanderie, vani spogliatoi e bagni, saranno, rivestite con mattonelle in ceramica smaltata o con pitture lavabili, per un'altezza minima di metri due, al fine di rendere le superfici facilmente lavabili e disinfettabili.
Le pavimentazioni interne saranno del tipo gres smaltato, mentre quelle destinate agli spazi esterni, e nella fattispecie il marciapiede che delimita l'edificio, saranno in pietra con la superficie del tipo antiscivolo.
Le pavimentazioni delle aree a parcheggio saranno realizzate con pavimentazione drenante utilizzando mattoncini in cls vibro-compresso.

SISTEMA IMPIANTISTICO

Impianti

Gli impianti idrici, termici, elettrici e fognanti saranno realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti e posti in opera sotto traccia.
La tipologia dell'intervento ha portato, per l'impianto di riscaldamento, per quello di raffrescamento e per la produzione di acqua calda sanitaria, ad ipotizzare una soluzione di impianto di climatizzazione ad isole autonome legate alla funzione specifica dell'area interessata, con tempi e modi gestionali opportuni non temporalmente coincidenti nell'utilizzo, nonché potenze installate compatibili con l'ambiente circostante.
Si è pensato quindi all'utilizzo di prodotti di ultima generazione particolarmente studiati per l'edilizia alberghiera che ottimizza la tecnologia

della pompa di calore sia per la climatizzazione sia per la produzione di acqua calda sanitaria.
Pertanto per la scelta degli apparecchi terminali si è optato per degli split montati a parete e a soffitto.

Approvvigionamenti

Per la fornitura di energia elettrica si farà richiesta di allaccio alla rete ENEL mentre per l'approvvigionamento idrico si farà richiesta di allaccio alla rete AQP.

Smaltimento dei reflui civili

Per lo smaltimento dei reflui civili, domestici e assimilabili, si farà richiesta di allaccio alla rete fognante dinamica comunale che è prevista nella limitrofa Zona C3, in fase di approvazione.

PARCHEGGI

Nell'area di pertinenza della struttura alberghiera sono state previste la aree a parcheggio che soddisfano le misure di 1mq per ogni 10 mc di volume realizzato, così come previsto dalla Legge 24 marzo 1989, n°122.
Particolare attenzione è stata posta nell'individuare la collocazione dei parcheggi destinati ai portatori di handicap.

SICUREZZA

Per la struttura in esame sono state previste le opportune uscite di sicurezza fornite di estintori a muro e da naspi.
Le vie d'esodo saranno evidenziate con idonea segnaletica e opportuna illuminazione d'emergenza; quest'ultima in grado di funzionare anche in caso di assenza occasionale dell'energia elettrica.
A supporto di eventuali carenze temporanee di rete di energia elettrica sono previsti, laddove richiesti dalle norme, gruppi elettrogeni di adeguata potenza atti ad intervenire automaticamente garantendo le condizioni di sicurezza anche per gli interventi di emergenza.
Quanto sopra descritto e quant'altro prescritto dalle normative vigenti è meglio documentato nell'allegato progetto dell'Impianto di Prevenzione Incendi.

CAPACITA' RICETTIVA

La capacità ricettiva, espressa dalla potenzialità ad ospitare clienti, è determinata in circa 41 "presenze giorno".

Il calcolo è effettuato sulla base del numero dei posti letti che conta su 21 camere, così ripartite:

- 10 camere doppie al piano terra;
- 10 camere doppie al piano primo e 1 camera singola.

LIVELLO OCCUPAZIONALE

Il numero degli operatori, impiegati e operai, previsti al raggiungimento degli obiettivi a regime, stimato in arco di tempo pari a cinque anni, risulta pari a circa 6 unità lavorative.

PROGRAMMA DI INVESTIMENTI

L'opera in esame, che si è programmato di completare entro tre anni dall'inizio dei lavori, si prevede che sarà interamente realizzata con fondi propri del committente e, se ci sarà l'opportunità, accedendo a finanziamenti pubblici.
Il Programma di Investimenti prevede una spesa stimata pari a 1.300.000,00 euro.

CONCLUSIONI

L'esigenza di realizzare la struttura ricettiva in esame nasce come risposta della committenza alla crescente domanda del mercato nel settore del turismo e si pone come obiettivo il razionale sviluppo economico locale nel rispetto e nella valorizzazione dell'ambiente e del territorio.
Per questa ragione l'attenzione alla cultura e alle tradizioni dei luoghi, oltre al profondo interesse per il contesto urbano, hanno costituito alcuni degli elementi guida del progetto architettonico.
Sui medesimi criteri si sono anche basate le scelte relative ai materiali e alle finiture da impiegare.
Particolare attenzione è stata posta allo studio dell'impatto visivo e per questa ragione si è optato per la realizzazione di volumi semplici mitigati dal verde delle essenze autoctone tipiche della macchia mediterranea.
L'intervento prevede la realizzazione delle aree a standard, destinate a parcheggi e a verde, e l'ampliamento della via comunale Tiranni, prolungamento naturale di un asse viario principale previsto dalla pianificazione comunale.
Quest'area, come anche le aree a standards, saranno realizzate a cure e spese della committenza e cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

Tutto quanto sopra esposto, quale chiara manifestazione di pubblico interesse, sarà realizzato senza ledere o precludere in alcun modo i possibili sviluppi potenziali dell'area secondo le previsioni programmatiche dell'Amministrazione Comunale.
Per una completa rappresentazione dei luoghi e dell'intervento si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici di progetto.

- RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Contiene:

RELAZIONE
ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

(3) CRITERI GENERALI DI PROGETTAZIONE

In relazione alle finalità della legge 09 gennaio 1989 n° 13 alle prescrizioni del D.M. 14 giugno 1989 n° 236, sono stati considerati tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'ACCESSIBILITÀ esprime il livello più alto poiché ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La VISITABILITÀ rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno estesa dell'edificio o delle unità immobiliari, che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La ADATTABILITÀ rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

ALLEGATO A

ACCESSIBILE	VISITABILE	ADATTABILE			
		●	UNIFAMILIARI E PLURIFAMILIARI PRIVI DI PARTI COMUNI		
	●	●	UNITA' IMMOBILIARI	PLURIFAMILIARI CON NON PIU' DI TRE LIVELLI FUORI TERRA	EDIFICI RESIDENZIALI
°		°	PARTI COMUNI		
	●	●	UNITA' IMMOBILIARI	PLURIFAMILIARI CON PIU' DI TRE LIVELLI FUORI TERRA	
●			PARTI COMUNI		
●			ATTIVITA' SOCIALI (scuola, sanità, cultura, assistenza, sport)		EDIFICI NON RESIDENZIALI
	●	●	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	RIUNIONE O SPETTACOLO E RISTORAZIONE	
●			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		
	●	●	**COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO**	**RICETTIVI E PARARICETTIVI**	
●			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		
	●	●	CULTO		
	●	●	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	LOCALI APERTI AL PUBBLICO NON PREVISTI NELLE PRECEDENTI CATEGORIE	
●			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		
		●	COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO	LUOGHI DI LAVORO NON APERTI AL PUBBLICO	
●			COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO		

ACCESSIBILITA'

° deroga all'installazione dell'ascensore; restano valide tutte le altre prescrizioni previste per l'accessibilità.

ADATTABILITA'

° possibilità di installazione nel tempo di meccanismi di sollevamento (ascensore o servo-scala).

L'intervento proposto ricade negli interventi "EDIFICI NON RESIDENZIALI – STRUTTURE RICETTIVE E PARARICETTIVE - COLLOCAMENTO NON OBBLIGATORIO"

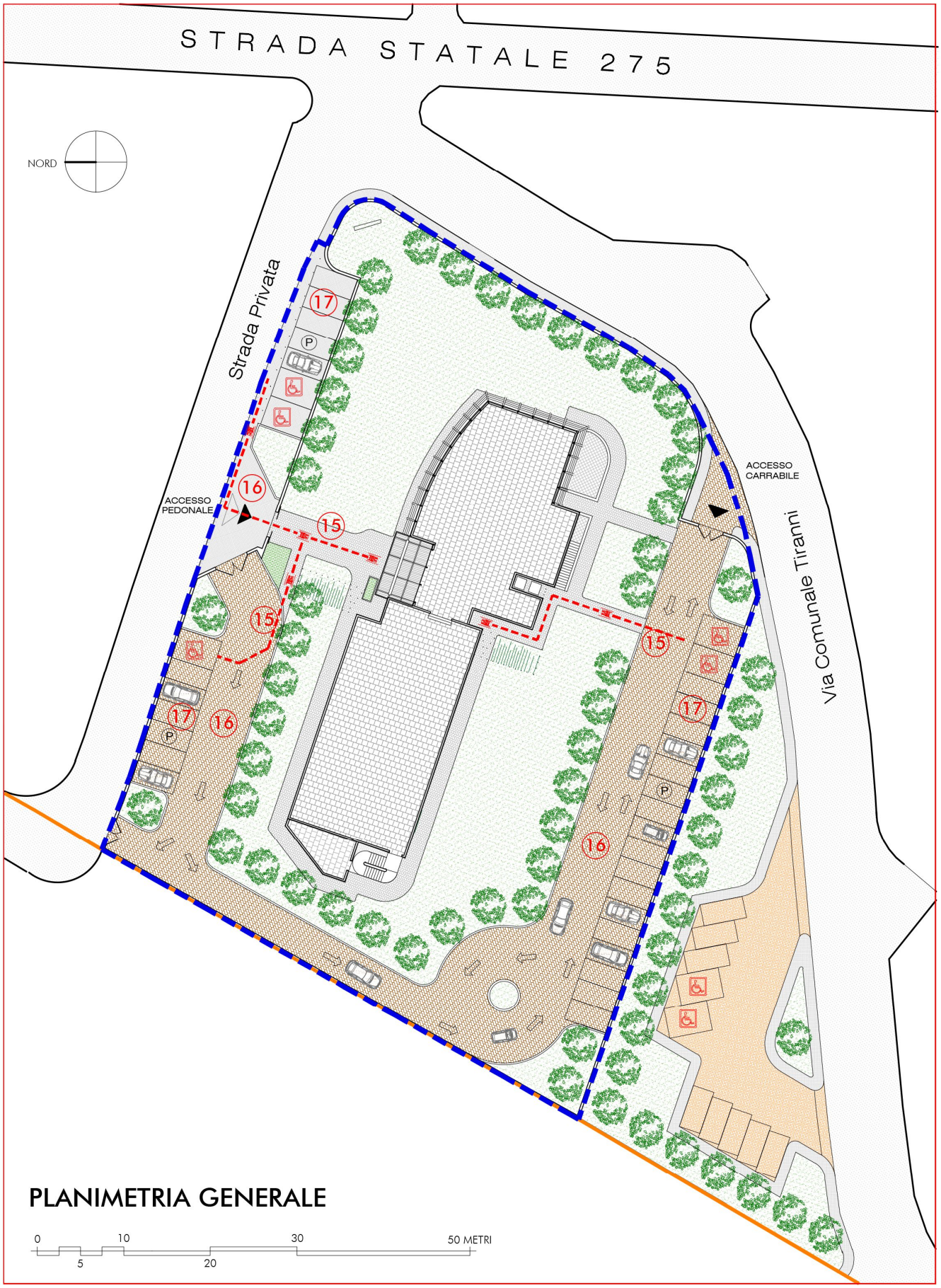
Gli elaborati grafici allegati alla presente meglio evidenziano le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al presente decreto.

LEGENDA GENERALE

rif. grafico	*componenti ambientali interni*	*rif. articolo **
1	PORTE	4.1.1.
2	PAVIMENTI	4.1.2.
3	INFISSI ESTERNI	4.1.3.
4	ARREDI FISSI	4.1.4.
5	TERMINALI DEGLI IMPIANTI	4.1.5.
6	SERVIZI IGIENICI	4.1.6.
7	CUCINE	4.1.7.
8	BALCONI E TERRAZZE	4.1.8.
9	PERCORSI ORIZZONTALI	4.1.9.
10	SCALE	4.1.10.
11	RAMPE	4.1.11.
12	ASCENSORE	4.1.12.
13	SERVO-SCALA	4.1.13.
14	AUTORIMESSE	4.1.14.

rif. grafico	*componenti ambientali esterni*	*rif. articolo **
15	PERCORSI	4.2.1.
16	PAVIMENTAZIONE	4.2.2.
17	PARCHEGGI	4.2.3.

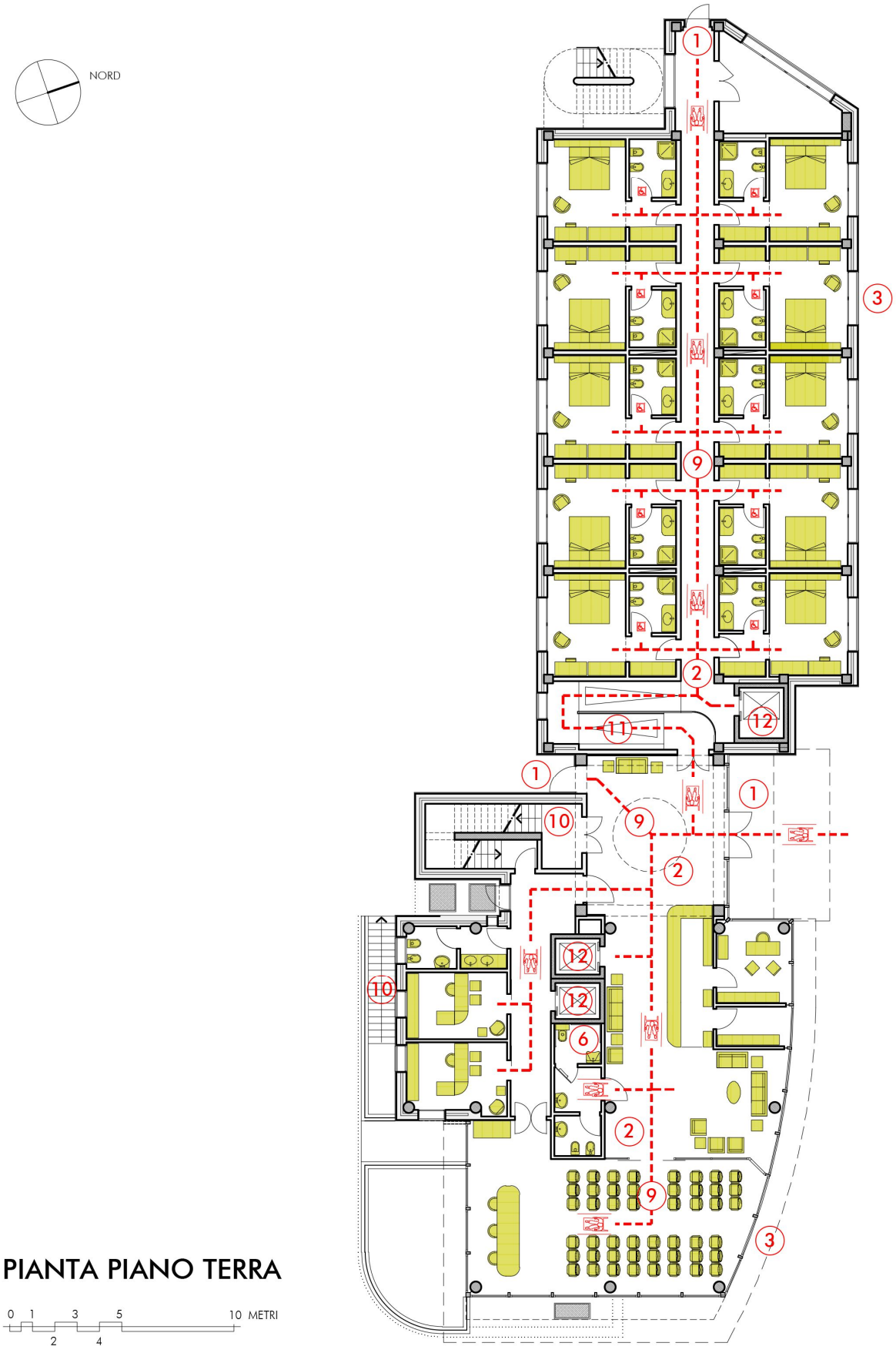
** prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989, n°236*



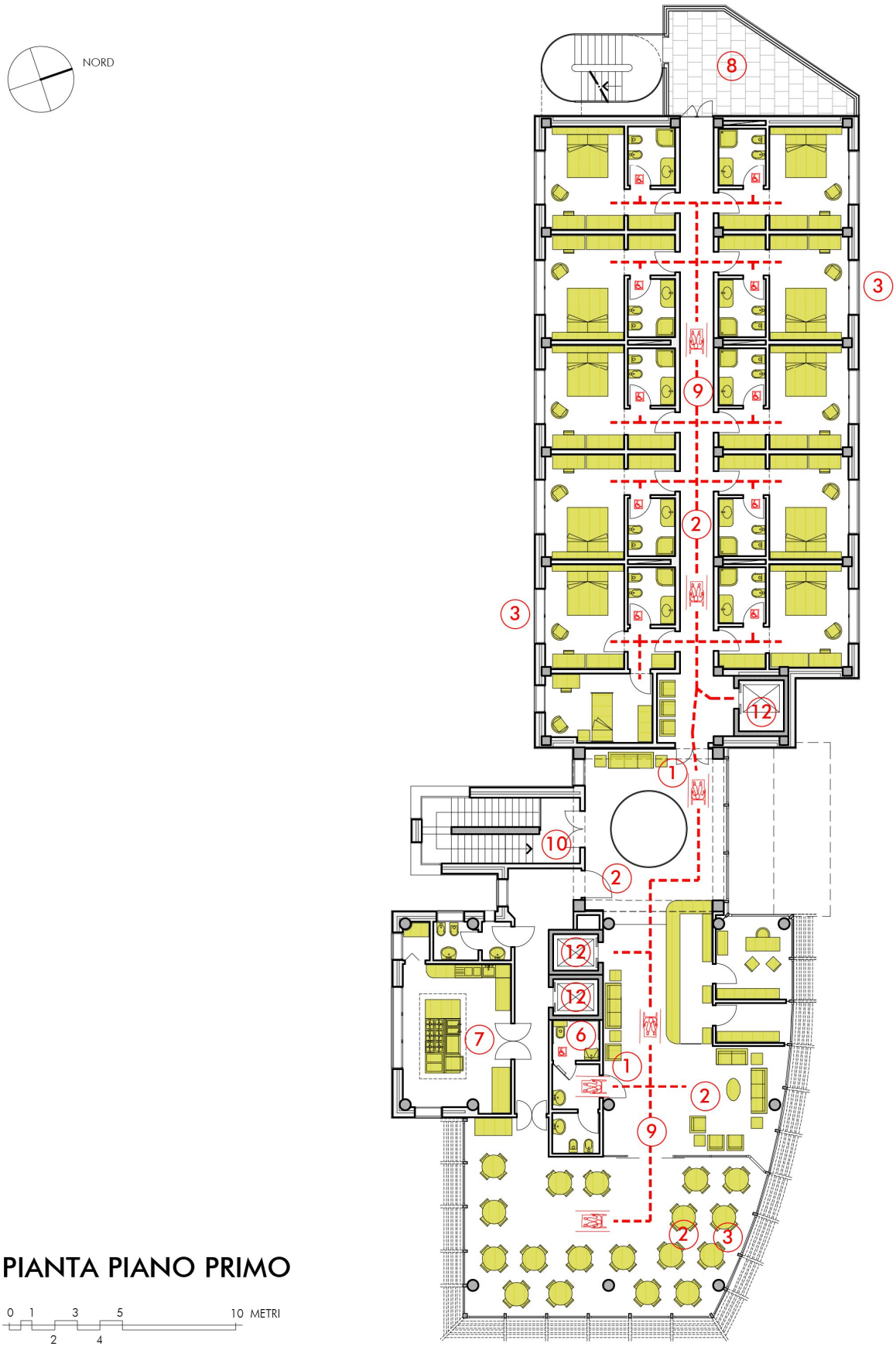
PLANIMETRIA GENERALE

ELABORATI GRAFICI

con evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità.



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

(4) CRITERI GENERALI, SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE PER L'ACCESSIBILITÀ.

(4.1.) UNITÀ AMBIENTALI E LORO COMPONENTI

- (4.1.1) Porte

Le porte di accesso di ogni unità ambientale saranno facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti saranno complanari.

(8.1.1.)
La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare sarà di almeno 80 cm, mentre la luce netta delle altre porte sarà di almeno 75 cm.
Gli spazi antistanti e retrostanti la porta sono stati dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di seguito riportati.

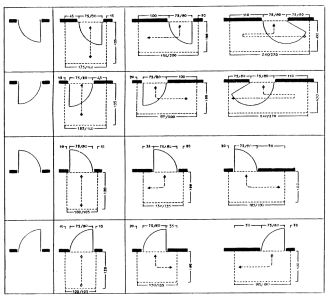


Figura - Spazi antistanti e retrostanti la porta

L'altezza delle maniglie sarà compresa tra 85 e 95 cm.
Le ante mobili degli infissi esterni potranno essere usate esercitando una pressione non superiore a kg. 8.

- (4.1.2) Pavimenti

I pavimenti saranno prevalentemente orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdrucciolevoli.
Eventuali differenze di livello saranno contenute ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Si segnalerà il dislivello con variazioni cromatiche mentre lo spigolo di eventuali soglie sarà arrotondato.
Nelle parti comuni dell'edificio, si provvederà ad una chiara individuazione dei percorsi.

(8.1.2.)
Qualora i pavimenti presentino un dislivello, questo non supererà i 2,5 cm.
(8.2.2.)
Gli elementi costituenti una pavimentazione presenteranno giunture inferiori a 5 mm., stilate con materiali durevoli, saranno piani con eventuali risalti di spessore non superiore a mm. 2.
I grigliati inseriti nella pavimentazione saranno realizzati con maglie non attraversabili da una sfera di 2 cm. di diametro; i grigliati ad elementi paralleli saranno posti con gli elementi ortogonali al verso di marcia.

- (4.1.3) Infissi esterni

Le porte, le finestre e le porte-finestre saranno facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedite capacità motorie o sensoriali.
I meccanismi di apertura e chiusura saranno facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili potranno essere usate esercitando una lieve pressione.
Si garantiranno i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

(8.1.3.)
L'altezza delle maniglie o dispositivo di comando sarà compresa tra cm. 100 e 130.
Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile sarà opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni potranno essere usate esercitando una pressione non superiore a kg. 8.

- (4.14) Arredi fissi

La disposizione degli arredi fissi nell'unità ambientale sarà tale da consentire il transito della persona su sedia a ruote e l'agevole utilizzo di tutte le attrezzature in essa contenute. Si darà preferenza ad arredi privi di spigoli vivi.
Per assicurare l'accessibilità gli arredi fissi non costituiranno ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie.
- nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancelletti a spinta ecc., questi saranno dimensionati e manovrabili in modo da garantire il passaggio di una sedia a ruote;
- eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, saranno temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche a disabili su sedia a ruote;
- dove necessario si predisporrà un idoneo spazio d'attesa con posti a sedere.

8.1.4.
Negli edifici residenziali le cassette per la posta non saranno collocate ad una altezza superiore ai 140 cm.
Nei luoghi aperti al pubblico, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, si prevederà un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, per poter svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un congruo numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate). La distanza libera anteriormente ad ogni tavolo sarà di almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m. al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.
Nei luoghi aperti al pubblico nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, sarà consentita un'attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali luoghi è pertanto previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, dove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un congruo numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate).
Quando, in funzione di particolari affluenze di pubblico, sarà necessario prevedere transenne guida-persone, queste saranno di lunghezza pari a quella della coda di persone che sarà considerata la media delle grandi affluenze, e di larghezza utile minima di 0,70 m.
La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita sarà interrotta ad una distanza di *1,20 m. dal limite d'ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.*
In ogni caso le transenne guida-persone non avranno una lunghezza superiore a 4,00 m.
Le transenne guida-persone saranno rigidamente fissate al pavimento ed avranno una altezza al livello del corrimano di 0,90 m.
Almeno uno sportello avrà il piano di utilizzo per il pubblico posto ad altezza pari a 0,90 m. dal calpestio della zona riservata al pubblico.
Nei luoghi aperti al pubblico nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante bancone continuo, almeno una parte di questo avrà un piano di utilizzo al pubblico posto ad un'altezza pari a 0,90 m. dal calpestio.
Apparecchiature automatiche di qualsiasi genere ad uso del pubblico, poste all'interno o all'esterno di unità

immobiliari aperte al pubblico, dovranno, per posizione, altezza e comandi, poter essere utilizzate da persona su sedia a ruote. A tal fine valgono le indicazioni di cui allo schema del punto 8.1.5., per quanto applicabili.

- (4.1.5) Terminali degli impianti

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando e i citofoni, saranno, per tipo e posizione planimetrica ed altimetrica, tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote; saranno, inoltre, facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità e protetti dal danneggiamento per urto.

(8.1.5.)
Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori di impianti di riscaldamento e di condizionamento, i campanelli di allarme, il citofono, saranno posti ad una altezza compresa tra i 40 e i 140 cm., secondo lo schema seguente.

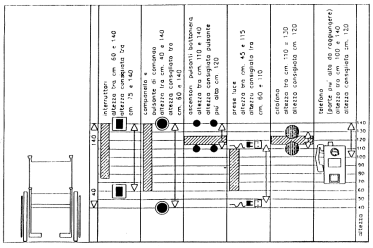


Figura – Schema delle altezze consigliate per la collocazione di quadri, interruttori e prese.

- (4.1.6) Servizi igienici

Nei servizi igienici saranno garantite le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.
Sarà garantito in particolare:
- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presenti, al bidet, alla doccia, alla vasca da bagno, al lavatoio, alla lavatrice.
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo, che sarà del tipo a mensola;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca.
Si darà preferenza a rubinetti con manovra a leva e, ove prevista, con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici, e a porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno.

(8.1.6.)
Per garantire la manovra e l'uso degli apparecchi anche delle persone con impedita capacità motoria, sarà previsto, in rapporto agli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2, l'accostamento laterale alla tazza-WC., bidet, vasca, doccia, lavatrice e l'accostamento frontale al lavabo.
A tal fine saranno rispettati i seguenti minimi dimensionali:
- lo spazio necessario all'accostamento e al trasferimento laterale dalla sedia a ruote alla tazza WC e al bidet, ove previsto, sarà minimo 100 cm misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- lo spazio necessario all'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca sarà minimo di 140 cm lungo la vasca con profondità minima di 80 cm;
- lo spazio necessario all'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo sarà minimo di 80 cm misurati

dal bordo anteriore del lavabo.
Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:
- i lavabi avranno il piano superiore posto a cm 80 dal calpestio ed essere sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete
- i w.c. e i bidet preferibilmente saranno del tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza-WC o del bidet sarà posto ad una distanza minima di cm. 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm. 75- 80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm. 45- 50 dal calpestio.
Qualora l'asse della tazza-WC o bidet sia distante più di 40 cm dalla parete, si prevedrà, a cm 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento;
- la doccia sarà a pavimento, dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono;
Negli alloggi accessibili di edilizia residenziale sovvenzionata di cui al capo II art. 3 dovrà inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali e/o verticali in vicinanza degli apparecchi; il tipo e le caratteristiche dei maniglioni o corrimano saranno conformi alle specifiche esigenze riscontrabili successivamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio e posti in opera in tale occasione.
Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è previsto l'installazione del corrimano in prossimità della tazza-WC, posto ad altezza di cm 80 dal calpestio, e di diametro cm. 3 - 4; se fissato a parete sarà posto a cm. 5 dalla stessa.
Nei casi di adeguamento è consentita la eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza WC e di definire sufficienti spazi di manovra.
Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persona su sedia a ruote.
Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

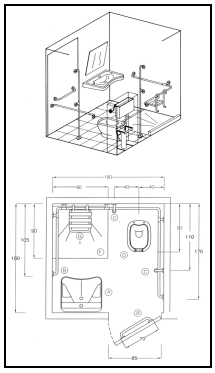


Figura – Servizio igienico con doccia

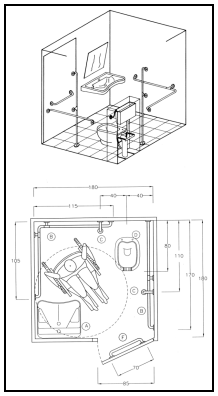


Figura – Servizio igienico senza doccia

(4.1.7) Cucine

Nelle cucine gli apparecchi, e quindi i relativi punti di erogazione, saranno possibilmente disposti sulla stessa parete o su pareti contigue.

8.1.7.

Per garantire la manovra e l'uso agevole del lavello e dell'apparecchio di cottura, questi sono stati previsti con sottostante spazio libero per un'altezza minima di cm. 70 dal calpestio.

- (4.1.8.) Balconi e terrazze

La soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non presenterà un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote.

8.1.8.

Il parapetto avrà un'altezza minima di 100 cm. e sarà attraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro.
Per permettere il cambiamento di direzione, balconi e terrazze avranno almeno uno spazio entro il quale sia inscrivibile una circonferenza di diametro 140 cm.

- (4.1.9) Percorsi orizzontali

Corridoi e passaggi avranno andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.
I corridoi non presenteranno variazioni di livello; in caso contrario queste saranno superate mediante rampe.
Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, rampa, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) avrà una piattaforma di distribuzione come vano d'ingresso o piano d'arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sarà possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici che avranno accesso solo tramite percorsi orizzontali.

8.1.9.

I corridoi o i percorsi avranno una larghezza minima di 100 cm, ed allargamenti atti a consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote punto 8.0.2.. Questi allargamenti saranno posti di preferenza nelle parti terminali dei corridoi e previsti comunque ogni 10 m di sviluppo lineare degli stessi.
Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte saranno adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1., nel rispetto anche dei sensi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari per il passaggio di cui al punto 8.1.1.; le dimensioni ivi previste saranno considerate come minimi accettabili.

8.0.2.

Gli spazi di manovra, atti a consentire spostamenti alla persona su sedia a ruote, sono i seguenti.

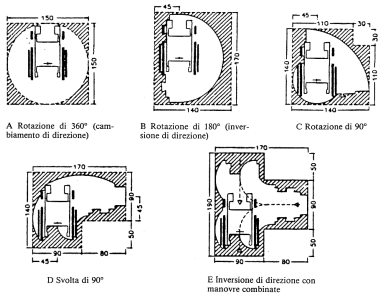
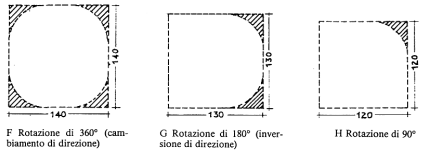


Figura – Spazi di manovra

Nei casi di adeguamento e per consentire la visitabilità degli alloggi, ove non sia possibile rispettare i dimensionamenti di cui sopra, sono ammissibili i seguenti spazi minimi di manovra (manovra combinata).



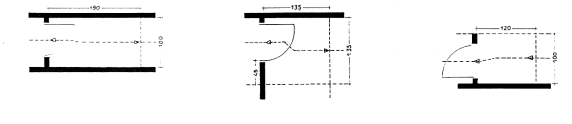
F Rotazione di 360° (cambiamento di direzione)

G Rotazione di 180° (inversione di direzione)

H Rotazione di 90°

Figura – Spazi minimi di manovra

9.1.1
Schemi con luce netta della porta pari a 75 cm.
Le soluzioni A1 - C1 - C3 e C5 - sono ammissibili solo in caso di adeguamento



A1 — Necessità di indietreggiare durante l'apertura. Profondità libera necessaria cm 190. Larghezza dal corridoio cm 100.

A2 — Manovra semplice senza indietreggiare. Spazio laterale di rispetto di cm 45. Profondità libera necessaria cm 135.

A3 — Larghezza libera cm 100. Profondità libera necessaria cm 120.

Figura – Passaggio in vano porta posta su parete perpendicolare al verso di marcia della sedia a ruote

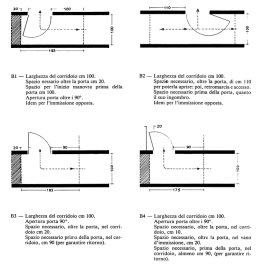


Figura – Passaggio in vano porta posta su parete parallela al verso di marcia della sedia a ruote

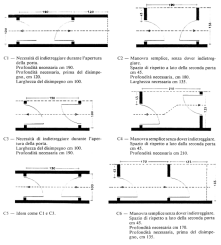
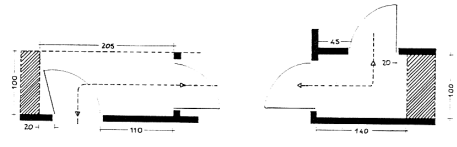


Figura – Passaggi in disimpegni e attraverso porte poste in linea tra loro e su pareti perpendicolari al verso di marcia della sedia a ruote



D1 — Larghezza del disimpegno cm 100. Spazio necessario oltre la porta cm 20. Spazio necessario tra le due porte cm 110.

D2 — Larghezza del disimpegno cm 100. Apertura porte prefissata a 90°. Profondità del disimpegno cm 140.

Figura – Passaggi in disimpegni e attraverso porte ortogonali tra loro

- (4.1.10) Scale

Le scale presenteranno un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo, ove questo non sarà possibile si medierà ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini avranno la stessa alzata e pedata.
Le porte con apertura verso la scala avranno uno spazio antistante di adeguata profondità.
I gradini delle scale avranno una pedata antisdrucciolevole a pianta preferibilmente rettangolare e un profilo continuo a spigoli arrotondati.
Le scale saranno dotate di parapetto, atto a costituire difesa verso il vuoto, e di corrimano. I corrimano permetteranno una facile presa e saranno realizzati con materiale resistente e non tagliente.
Le scale comuni e quelle degli edifici aperti al pubblico avranno i seguenti ulteriori requisiti:
1) la larghezza delle rampe e dei pianerottoli permetterà il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;
2) la lunghezza delle rampe sarà contenuta; in caso contrario si interporrà un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;
3) il corrimano sarà installato su entrambi i lati;
4) in caso di utenza prevalente di bambini si prevedrà un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
5) si preferirà un'illuminazione naturale laterale. Si doterà la scala di un'illuminazione artificiale, anch'essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;
6) Le rampe di scale saranno facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

8.1.10.
Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico avranno una larghezza minima di 1,20 m, e una pendenza limitata e costante per l'intero sviluppo della scala. I gradini saranno caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata sarà compresa tra 62/64 cm.
Il profilo del gradino presenterà preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75°- 80°.
In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogrado sarà compreso fra un minimo di 2 cm e un massimo di 2,5 cm.
Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm dal primo e dall'ultimo scalino, indicherà l'inizio e la fine della rampa.
Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto avrà un'altezza minima di 1,00 m. e sarà inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.
In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo sarà prolungato di 30 cm oltre il primo e l'ultimo gradino. Il corrimano sarà posto ad un'altezza compresa tra 0,90/1 metro.
Nel caso in cui sarà opportuno prevedere un secondo corrimano, questo sarà posto ad un'altezza di 0,75 m.
Il corrimano su parapetto, o parete piena, sarà distante da essi almeno 4 cm.
Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico avranno una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso sarà comunque rispettato il già citato rapporto tra alzata e pedata (in questo caso, minimo 25 cm), e l'altezza minima del parapetto.

- (4.1.11) Rampe

La pendenza di una rampa è stata definita in rapporto alla capacità di una persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento, anche in relazione alla lunghezza della stessa. S'interporranno ripiani orizzontali di riposo per rampe particolarmente lunghe. Valgono in generale per le rampe accorgimenti analoghi a quelli definiti per le scale (punto 8.1.10.).

8.1.11.

Non sarà considerato accessibile il superamento di un dislivello superiore a 3,20 m. ottenuto esclusivamente mediante rampe inclinate poste in successione.

La larghezza minima di una rampa sarà:

- di 0,90 m per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;

- di 1,50 m per consentire l'incrocio di due persone.

Ogni 10 metri di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa prevedrà un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 per 1,50 m, ovvero 1,40 per 1,70 m in senso trasversale e 1,70 m in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di apertura di eventuali porte.

Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa avrà un cordolo di almeno 10 cm di altezza.

La pendenza delle rampe non supererà l'8%.

Sono previste pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa. In tal caso il rapporto tra la pendenza e la lunghezza saranno comunque di valore inferiore rispetto a quelli individuati dalla linea di interpolazione del seguente grafico.

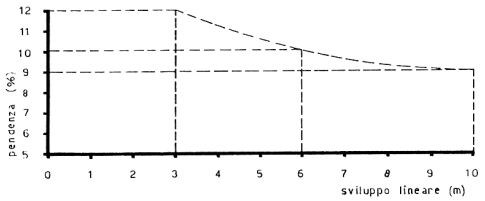


Figura – Rapporto alzata-pedata

- (4.1.13) Servo-scala.

Per servoscala e piattaforma elevatrice si intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tali apparecchiature sono previste in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di quota contenute.

Le apparecchiature garantiranno un agevole accesso e stazionamento della persona in piedi, seduta o su sedia a ruote, e agevole manovrabilità dei comandi e sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'apparecchiatura in movimento.

A tal fine le suddette apparecchiature saranno dotate di sistemi anticaduta, anticesoiamento, antischiacciamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezze in movimento, meccaniche, elettriche e di comando.

Lo stazionamento dell'apparecchiatura dovrà avvenire preferibilmente con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

Lo spazio antistante la piattaforma, sia in posizione di partenza che di arrivo dovrà avere una profondità tale da consentire un agevole accesso o uscita da parte di una persona su sedia a ruote.

8.1.13. Servoscala.

Servoscala
Per servoscala si intende un'apparecchiatura costituita da un mezzo di carico opportunamente attrezzato per il trasporto di persone con ridotta o impedita capacità motoria, marciante lungo il lato di una scala o di un piano inclinato e che si sposta, azionato da un motore elettrico, nei due sensi di marcia vincolato a guida/e.
I servoscala si distinguono nelle seguenti categorie:
a) pedana servoscala: per il trasporto di persona in piedi;
b) sedile servoscala: per il trasporto di persona seduta;
c) pedana servoscala a sedile ribaltabile: per il trasporto di persona in piedi o seduta;
d) piattaforma servoscala a piattaforma ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote;
e) piattaforma servoscala a piattaforma e sedile ribaltabile: per il trasporto di persona su sedia a ruote o persona seduta. I servoscala sono previsti in via alternativa ad ascensori e preferibilmente, per superare differenze di quota non superiori a mt. 4.
Nei luoghi aperti al pubblico e di norma nelle parti comuni di un edificio, i servoscala consentiranno il superamento del dislivello anche a persona su sedia a ruote: in tale caso, allorquando la libera visuale tra persona su piattaforma e persona posta lungo il percorso dell'apparecchiatura sia inferiore a mt. 2, l'intero spazio interessato dalla piattaforma in movimento sarà protetto e delimitato da idoneo parapetto e quindi l'apparecchiatura marci in sede propria con cancelletti automatici alle estremità della corsa.
In alternativa alla marcia in sede propria è prevista marcia con accompagnatore lungo tutto il percorso con comandi equivalenti ad uso dello stesso, ovvero che opportune segnalazioni acustiche e visive segnalino l'apparecchiatura in movimento.
In ogni caso i servoscala avranno le seguenti caratteristiche:
Dimensioni: per categoria a) pedana non inferiore a cm. 35 x 35.
Dimensioni: per categoria b) e c) sedile non inferiore a cm 35 x 40, posto a cm. 40 - 50 da sottostante predellino per appoggio piedi di dimensioni non inferiori a cm. 30 x 20.
Dimensioni: per categoria d) ed e) piattaforma (escluse costole mobili) non inferiori a cm. 70 x 75 in luoghi aperti al pubblico.
Portata: per le categorie a) b) e c) non inferiore a Kg 100 e non superiore a kg. 200.
Per le categorie d) ed e) non inferiore a kg. 150 in luoghi aperti al pubblico e 130 negli altri casi.
Velocità: massima velocità riferita a percorso rettilineo 10 cm/sec.
Comandi: sia sul servoscala che al piano saranno previsti comandi per salita-discesa e chiamata-rimando posti ad un'altezza compresa tra cm. 70 e cm. 110.
È previsto anche un collegamento per comandi volanti ad uso di un accompagnatore lungo il percorso.
Ancoraggi: gli ancoraggi delle guide e loro giunti devono sopportare il carico mobile moltiplicato per 1,5.
La sicurezza elettrica, la sicurezza dei comandi e la sicurezza anticaduta sarà garantita dalla ditta costruttrice che attesterà la conformità a quanto previsto dal D.M. 14/06/1989 n°236.

(4.2.) SPAZI ESTERNI

- (4.2.1) Percorsi

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici sarà previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedite capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.
Quando un percorso pedonale sarà adiacente a zone non pavimentate, si prevedrà un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percosso con bastone.
Le eventuali variazioni di livello dei percorsi saranno raccordate con lievi pendenze ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche.
In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale, o è interrotto da un passo carrabile, si predisporranno rampe di pendenza contenuta e raccordate

in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.
Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili saranno opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

8.2.1.
Il percorso pedonale avrà una larghezza minima di 90 cm. e, per consentire l'inversione di marcia da parte di persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno un piano, ogni 10 m. di sviluppo lineare, (per le dimensioni vedi punto 8.0.2 spazi di manovra).
Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo avverrà in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno 1,70 m. su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, risulterà in piano e priva di qualsiasi interruzione.
Ove sia necessario prevedere un ciglio, questo sarà sopraelevato di 10 cm. dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, non avrà spigoli vivi e non sarà interrotto, almeno ogni 10 m. da varchi che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.
La pendenza longitudinale non supererà di norma il 5%, ove ciò non sia possibile, sono ammesse pendenze superiori, realizzate in conformità a quanto previsto al punto 8.1.11.
Per pendenze del 5% è necessario si prevede un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno 1,50 m., ogni 15 m. di lunghezza del percorso; per pendenze superiori tale lunghezza deve proporzionalmente ridursi fino alla misura di 10 m. per una pendenza dell'8%.
La pendenza trasversale massima ammissibile sarà dell'1%.
In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale sarà inferiore al 22%.
Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti sarà di 2.5 cm.
Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.
Fino ad un'altezza minima di 2,10 m. dal calpestio, non esisteranno ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

- (4.2.2) Pavimentazione

La pavimentazione del percorso pedonale sarà antisdrucciolevole. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione saranno contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Per le specifiche vedi punto 8.2.2.

- (4.2.3) Parcheggi

Si considera accessibile un parcheggio complanare alle aree pedonali di servizio o ad esse collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.
Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili avrà le stesse caratteristiche di cui al punto 4.1.14..

8.2.3.
Nelle aree di parcheggio devono comunque saranno previsti, nella misura minima di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.
Detti posti auto, opportunamente segnalati, saranno ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura e, preferibilmente, dotati di copertura.

(4.6.) RACCORDI CON LA NORMATIVA ANTINCENDIO

Qualsiasi soluzione progettuale per garantire l'accessibilità o la visitabilità prevedrà un'adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

(5) CRITERI GENERALI, SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE PER LA VISITABILITA'

5.2. SALE E LUOGHI PER RIUNIONI, SPETTACOLI E RISTORAZIONE

Nelle sale e nei luoghi per riunioni e spettacoli, almeno una zona deve essere agevolmente raggiungibile, anche dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe, ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento.
Qualora le attività siano soggette alla vigente normativa antincendio, detta zona deve essere prevista in posizione tale che, nel caso di emergenza, possa essere agevolmente raggiunta una via di esodo accessibile o un "luogo sicuro statico".
In particolare, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione deve inoltre:
- essere dotata di posti riservati per persone con ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
- essere dotata, nella stessa percentuale, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.
Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.
Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.
Per consentire la visitabilità nelle sale e nei luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione si devono rispettare quelle prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, che sono atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

5.3. STRUTTURE RICETTIVE

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedia a ruote.
Qualora le stanze non dispongano dei servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.
Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.
In tutte le stanze è opportuno prevedere un apparecchio per la segnalazione, sonora e luminosa, di allarme.
La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.
Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 4.1, 4.2 e 4.3, atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

(6) CRITERI GENERALI, SPECIFICHE E SOLUZIONI TECNICHE PER L'ADATTABILITÀ

6.1. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative all'accessibilità.
La progettazione garantisce l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.