

Alla cortese attenzione dell'
Area Urbanistica Servizio Servizio Pianificazione Urbanistica Generale e Attuativa e
dell'Area Tecnica Patrimonio al Servizio Edilizia Sportiva,

OGGETTO: Riscontro a richiesta di integrazione – Fattibilità urbanistica “Casa albergo per anziani – Villa Regina” – Via Belvedere 145-147 – Municipalità 5 – Vomero (NCT Foglio 129, p.lla 31) – Rif. PG/290393 del 23/02/2026

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

In riferimento alla nota PG/290393 del 05/03/2026, relativa alla richiesta di integrazioni progettuali, si forniscono di seguito i chiarimenti richiesti ai fini del rilascio del parere di competenza.

1. Percorsi di accesso e sistema distributivo

Sulle tavole progettuali aggiornate sono stati chiaramente individuati e rappresentati:

- **accesso carrabile**, destinato ai mezzi di servizio e di emergenza, oltre che persone con disabilità;
- **accesso pedonale principale e secondari**, a servizio degli utenti e visitatori;
- **accessi dedicati alle persone con disabilità**, conformi ai requisiti di accessibilità e privi di barriere architettoniche.

Risultano inoltre esplicitati i percorsi interni di collegamento alle sale fitness e ai relativi ambienti di supporto (spogliatoi e locali di servizio), garantendo una distribuzione chiara, sicura e conforme ai criteri di fruibilità.

2. Tipologia di attività sportiva prevista

Sono previste due distinte sale con le seguenti destinazioni:

- **Sala fitness 1** (capienza circa n. 20 utenti): destinata ad attività a bassa intensità quali ginnastica dolce per anziani, pilates, yoga e discipline analoghe, caratterizzate da esercizi controllati e progressivi finalizzati al mantenimento della mobilità, dell'equilibrio e del benessere psico-fisico.
- **Sala fitness 2** (capienza massima n. 40 utenti): spazio a maggiore flessibilità d'uso, destinato ad attività motorie leggere quali esercizi a corpo libero, attività con piccoli attrezzi, corsi posturali e funzionali, nonché eventuali utilizzi collettivi compatibili con la destinazione della struttura.

3. Numero massimo di utenti e criteri di dimensionamento

La capienza complessiva massima è pari a **n. 60 utenti contemporaneamente presenti**, valore da intendersi come limite teorico massimo.

Il dimensionamento degli spogliatoi e dei servizi igienici è stato effettuato in conformità alle **Norme CONI per l'impiantistica sportiva**, approvate con Deliberazione del Consiglio Nazionale CONI n. 1379 del 25 giugno 2008, con specifico riferimento alla **Parte III – Linee guida per gli impianti sportivi complementari**, in relazione al numero di utenti e alla tipologia di attività prevista.

4. Servizi igienici e accessibilità

Per ciascun blocco spogliatoi (uomini/donne) è previsto almeno un servizio igienico accessibile alle persone con disabilità, opportunamente dimensionato e progettato nel rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Livello di progettazione e compatibilità urbanistica

Si precisa che la presente documentazione è riferita a un **livello di progettazione definitivo**, finalizzato alla richiesta di autorizzazione urbanistica per la rifunzionalizzazione del complesso in “casa albergo per anziani”.

Le attività previste (fitness leggero e ginnastica dolce per anziani) risultano **pienamente compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile quale attrezzatura di quartiere ad uso pubblico**, ai sensi dell'art. 56 del vigente



P.R.G., configurandosi come servizi integrativi alla residenzialità assistita, privi di impatti urbanistici rilevanti in termini di carico insediativo, traffico e rumorosità.

In una successiva fase sarà sviluppato il **progetto esecutivo**, nel quale verranno dettagliate tutte le soluzioni tecniche, dimensionali e impiantistiche, nel pieno rispetto delle normative vigenti, ai fini dell’apertura e dell’esercizio dell’attività.

SPECIFICHE

Verifica dimensionamento spazi fitness e servizi (rif. Norme CONI – Parte III)

Parametro	Calcolo / Criterio	Risultato
Superficie Sala fitness 1	84 mq / 4 mq per utente	20 utenti
Superficie Sala fitness 2	175 mq / 4 mq per utente	40 utenti
Affollamento massimo complessivo	20 + 40	60 utenti

SPOGLIATOI (coeff. contemporaneità 0,4) | 60 × 0,4 | 24 posti totali | Ripartizione per sesso | 24 / 2 | **12 uomini + 12 donne.** (Spogliatoio 1: 30mq e Spogliatoio 2: 33 mq)

SERVIZI IGIENICI UTENTI | Dimensionamento complessivo | **6 WC totali |** WC accessibili | Inclusi nel totale | **2 WC per disabili**

DOCCE | 1 ogni 4 utenti spogliatoio → 24 / 4 | **6 docce totali |** Ripartizione per sesso | 12 / 4 | **3 docce uomini + 3 docce donne |** Docce accessibili | Incluse nel totale | **2 docce per disabili**

SPAZI PER ADDETTI | Superficie complessiva | **26 mq |** Dotazioni addetti | **3 WC (di cui 2 accessibili, distinti per sesso), 1 spogliatoio, 1 cabina/spogliatoio singolo, depositi attrezzature**

