

REALTY

Progettare per la terza età

Come realizzare un hotel in grado di rispondere alle esigenze di una domanda in espansione

di VITTORIO PEDROTTI

WWW.VITTORIOPEDROTTI.IT

Nuovo appuntamento con la rubrica di Vittorio Pedrotti, dedicata all'hotel building, al design e alla tecnologia. L'architetto milanese torna a parlare della questione accessibilità (lo aveva già fatto trattando delle normative sugli interventi alberghieri, in un articolo apparso su Job in Tourism dello scorso 21 marzo). Questa volta, però, il focus dell'approfondimento si concentra soprattutto sulle opportunità che può aprire una struttura adeguatamente progettata per venire incontro alla domanda di viaggi del segmento terza età.

Il progressivo invecchiamento della popolazione è un fenomeno demografico relativamente recente ma incontrovertibile: il miglioramento delle condizioni di vita e un'assistenza sanitaria sempre più specialistica e capillare, unita ai progressi della medicina, hanno portato infatti a un prolungamento del periodo di attività di ogni individuo. Quelli che oggi vengono considerati anziani sono perciò persone che hanno vissuto periodi di relativo benessere, sperimentando al contempo, in prima persona, il forte cambiamento determinato dalla rapida evoluzione dei mezzi di comunicazione legati alla tecnologia. Una persona anziana, oggi, si potrebbe persino definire «diversamente giovane», secondo la tendenza attuale a mitigare l'impatto delle parole che potrebbero urtare la sensibilità comune. Grazie anche al maggior tempo libero a disposizione, l'universo dei media e delle comunicazioni offre quindi la possibilità, alle persone non più giovani, di rimanere attive mentalmente, dando

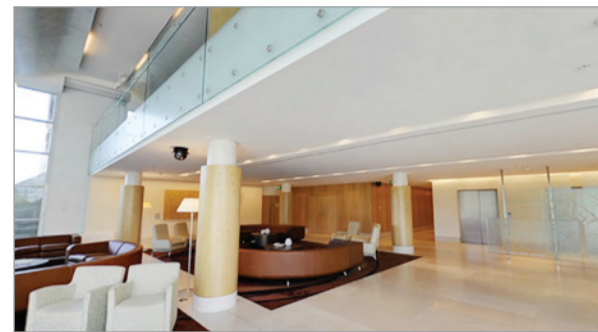
loro l'opportunità di coltivare e ampliare facilmente le proprie conoscenze e i propri interessi culturali.

L'ovvio corollario di tutto ciò è la prorompente espansione di una nuova categoria di viaggiatori della terza età che, sospinti spesso da rinnovati interessi culturali, si spostano in giro per il mondo seguendo le proprie inclinazioni. Realizzare una struttura ricettiva completamente dedicata a persone ancora attive, anche se non più giovani, può quindi essere una vera opportunità da cogliere. Per riuscirci, occorre però fare in modo che il proprio hotel sia costruito in modo da venire incontro alle esigenze di questo particolare

segmento di mercato, soprattutto in termini di accessibilità: le barriere architettoniche, infatti, rappresentano il maggiore ostacolo alla mobilità delle persone non più giovani, che possono avere difficoltà motorie.

Per quanto concerne gli aspetti legali, legati alla ricettività alberghiera delle persone con limitate capacità fisiche, la legge di riferimento è dunque il decreto ministeriale 236 del 14 giugno 1989: «Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche» (si veda il box a fianco per i

HOTEL BUILDING
DESIGN & TECNOLOGIA



Due hotel a elevata accessibilità: sopra, il Montefiore Randwick di Sidney, in Australia; sotto, il Parklane Salt Lake City, nello Utah (Usa)

criteri di progettazione per la visitabilità applicati alle strutture ricettive). Se si vuole tuttavia veramente rispondere pienamente alle necessità dei viaggiatori della terza età, ritengo che occorrerebbe andare oltre i vincoli previsti dalla normativa in questione, altrimenti si rischierebbe di avere una struttura comunque penalizzante per le persone con limitate o ridotte capacità motorie, e sicuramente con un numero di camere ad hoc sottodimensionato.

Realizzare una struttura ricettiva totalmente accessibile, sia di nuova costruzione sia a seguito di una sistemazione dell'esistente, potrebbe invece costituire un'opportunità commerciale innovativa, capace di diventare elemento di forza, di differenziazione e di unicità della propria offerta. Il concept della progettazione dovrebbe però avere cura anche dei bisogni emotivi degli ospiti. Tanto più che il concetto di ridotta capacità motoria non è immediatamente e unicamente associabile solo al concetto di vecchiaia e disabilità permanente, ma può coinvolgere chiunque, essendo un fenomeno che può essere anche transitorio.

In ogni caso si dovrebbe quindi prevedere una struttura che non pregiudichi la capacità di spostamento e la socializzazione. L'architettura, l'interior design e le gerarchie funzionali dovrebbero essere perciò coordinate, in modo tale da creare spazi piacevoli, capaci di favorire l'interazione tra le persone e lo scambio di comunicazione, in equilibrio con le esigenze di ciascuno di assicurarsi i necessari spazi per la propria sfera privata.

Nella decorazione d'interni, inoltre, l'uso di colori armoniosi e stimolanti, un'illuminazione abbondante e diffusa, nonché un arredo funzionale possono servire a rievocare un ambiente domestico, in grado di far sentire l'ospite a proprio agio, mentre le camere dovrebbero essere di tipologia variabile e alcune di queste potrebbero pure offrire un piccolo spazio cottura opportunamente dimensionato.

Il riuscire a coinvolgere più strutture ricettive con queste caratteristiche, infine, potrebbe persino creare un circuito - catena alberghiera capace di diventare un punto di riferimento immediato per la clientela che richiede questo tipo di ospitalità.

I criteri di visitabilità*

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, etc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni e 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 e 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.

*Decreto ministeriale 236 del 14 giugno 1989, articolo 5.3 (Criteri di progettazione per la visitabilità - strutture ricettive)