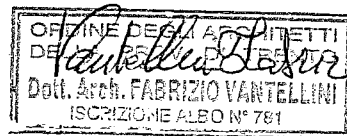


COMUNE CROVIANA
Provincia Autonoma di Trento

**AREA PER CAMPEGGIO IN LOCALITA' MOLINI
AL POSTO DEL CAMPO SPORTIVO
C.C. CROVIANA**

Proprietario: COMUNE DI CROVIANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Croviana, 26 febbraio 2013

STUDIO DI ARCHITETTURA

Nicoletta Stanchina architetto

Fabrizio Vantellini architetto

Via Nazionale n.24 - 38027 - Croviana (TN) - Tel. 0463/901845

E.mail: vantellinifab@virgilio.it Pec: fabrizio.vantellini@archiworldpec.it

COMUNE DI CROVIANA
PROVINCIA DI TRENTO

**AREA PER CAMPEGGIO IN LOCALITA' MOLINI
AL POSTO DEL CAMPO SPORTIVO
C.C. CROVIANA**

Indice

1. PREMESSA.....	2
2. FINALITA' DELL'INTERVENTO	3
3. RIFERIMENTI NORMATIVI	3
4. TABELLA DATI URBANISTICI	9
5. RELAZIONE DESCRITTIVA PROGETTUALE	10
6. COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DEI LAVORI.....	12
7. QUADRO ECONOMICO	13
8. SOSTENIBILITA' AREA CAMPEGGIO	14
9. PLANIMETRIA DI PROGETTO	15
10. P.R.G. VIGENTE	16

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

Nella variante al PRG di Croviana è inserito l'insediamento di una nuova area per campeggio al posto del campo sportivo in località Molini, sulla destra orografica del fiume Noce.

L'area a campeggio ricade in un ambito destinato, nel PRG in vigore, in parte ad "Area per attrezzature di servizio" e in parte ad "Area per attrezzature sportive e ricreative.

La zona ricade in area SIC per la presenza di un sito di importanza comunitaria denominato SIC/ZSC "Ontaneta di Croviana", una fascia di ontaneta di 28,00 ettari a ontano nero e ontano bianco lungo il torrente Noce, considerata zona speciale di conservazione in quanto ambito ecologico di valenza elevata.

La relazione tecnica di variante, sulla base di un'analisi SWOT elaborata come valutazione di questo contesto, rileva tra i "Punti di debolezza" la delicatezza ambientale e naturalistica dell'area, e comprende nel rischio di deturpamento ambientale la vicinanza del Torrente Noce.

Il Servizio Turismo esprime forti criticità circa questa previsione urbanistica, in quanto ritiene che data la limitatezza dimensionale dell'area possa venire meno la sostenibilità economica di tale intervento. In generale, ritiene che in materia di turismo sarebbe opportuno cominciare a superare l'approccio parcellizzato del singolo territorio comunale e della singola Amministrazione e considerare la ricettività e le politiche di sviluppo turistico su una scala più ampia e strategica che è quella del Piano Territoriale della Comunità.

L'area risulta sottoutilizzata in quanto il campo di calcio non viene usato per la propria specifica funzione, ma solo parzialmente sfruttato in relazione alla presenza del Centro Rafting e del bar nell'edificio adiacente.

Il Centro Rafting gestisce l'intero edificio polifunzionale realizzato in concomitanza dei Campionati Mondiali di Canoa, e richiama turisti e sportivi appassionati di rafting e canoa che trovano comodo stazionare in questo luogo per la vicinanza al torrente Noce in un punto dove è possibile scendere in acqua con canoe e gommoni.

2. FINALITA' DELL'INTERVENTO

La Variante al PRG di Croviana risponde all' intenzione dell'Amministrazione comunale di realizzare un piano di incremento della capacità ricettiva di Croviana attraverso un'offerta turistica diversificata.

L'inserimento di una nuova area per campeggio, al posto del campo sportivo in località Molini diventa un tassello importante all'interno di questo piano perché risponde ad un duplice obiettivo:

1. La diversificazione dell'offerta turistica, in quanto il paese accoglierebbe campeggiatori e camper, oltre che fruitori di bed & breakfast, agriturismi, alberghi, proprietari o affittuari di case ad uso turistico, dando così una maggior opportunità di crescita anche alle attività dell'indotto.
2. Il rilancio di una zona sottoutilizzata attraverso l'insediamento di una nuova area per campeggio al posto del campo sportivo, che darebbe l'opportunità a coloro che vengono per praticare questo sport di campeggiare vicino al torrente Noce nel punto di discesa in acqua dei gommoni e delle canoe. Allo stesso tempo i gestori potrebbero sfruttare al meglio tutti gli spazi del centro polifunzionale rendendoli disponibili agli utenti del campeggio, incrementando economicamente l'attività del Centro Rafting.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Legge provinciale 4 ottobre 2012, n. 19

LEGGE PROVINCIALE SUI CAMPEGGI 2012

Stralci:

Sono strutture ricettive all'aperto gli esercizi ricettivi aperti al pubblico attrezzati per la sosta e il soggiorno temporaneo di turisti, posti in aree recintate e costantemente controllate da idonei sistemi di sorveglianza.

Il campeggio è una struttura ricettiva all'aperto allestita su aree recintate e appositamente attrezzate per la sosta e il soggiorno temporaneo di turisti nonché per l'eventuale prestazione ai turisti di servizi di somministrazione di alimenti e bevande, di attività commerciali e di servizi accessori.

I campeggi devono corrispondere alle norme statali e provinciali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

- Definizioni:

b) "piazzola": la superficie attrezzata messa a disposizione del turista e atta a ospitare l'equipaggio provvisto di tende, di propri mezzi mobili di soggiorno e di strutture accessorie, nonché gli allestimenti mobili e le strutture fisse di appoggio;

g) "mezzo mobile di soggiorno": caravan o roulotte e autocaravan di proprietà del turista;

h) "servizi accessori": servizi aggiuntivi forniti nella struttura ricettiva all'aperto, volti esclusivamente a migliorare la qualità dell'offerta turistica proposta, individuati dal regolamento di esecuzione; non sono in ogni caso considerati servizi accessori ai fini di questa legge gli esercizi commerciali e gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;

Art. 4 comma 2

Il 60 per cento della capacità ricettiva complessiva all'allestimento di piazzole deve essere destinata esclusivamente ai turisti itineranti provvisti di tende o di mezzi mobili di soggiorno.

Art. 6 comma 1

Possono far parte del campeggio e del campeggio-villaggio anche aree e immobili destinati a pertinenze non direttamente collegati con l'ingresso principale e posti nell'immediata prossimità degli stessi, purché adibiti all'erogazione dei servizi accessori previsti dall'articolo 2, comma 1, lettera h).

D.P.P. 12 agosto 2002, n. 21-111/Leg

Regolamento di esecuzione della legge provinciale 13 novembre 1990, n. 33 (art. 14) e s.m. concernente la ricezione turistica all'aperto.

- Il terreno dell'area adibita a campeggio deve essere sistemato in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche e consentire un'agevole percorribilità sia a piedi che con i veicoli.
- Fermo restando la normativa in materia urbanistica, un'eventuale superficie contigua al campeggio, di cui il titolare abbia la disponibilità, può essere utilizzata per fini ricreativi, con il divieto del suo utilizzo a scopo ricettivo o per la realizzazione di strutture o impianti per uso collettivo. Detta superficie deve confinare direttamente con il campeggio e risultare accessibile unicamente dal medesimo attraverso un passaggio collegato alla viabilità del campeggio.
- L'intero perimetro del campeggio, compresa la superficie di cui al comma 2, deve essere delimitato con recinzioni, ovvero con demarcazioni o ostacoli naturali, non

facilmente superabili. In corrispondenza di strade, piazze e spazi abitati tali delimitazioni devono impedire la visuale sul campeggio

- Per ogni campeggio non possono essere previsti più di due ingressi per il pubblico, che devono essere costantemente sorvegliati.
- Il locale di ricevimento degli ospiti è realizzato in apposita struttura ed è posto in corrispondenza dell'ingresso principale del campeggio.
- Fermo restando quanto previsto all'articolo 8, comma 5, in corrispondenza degli ingressi per il pubblico devono essere riservate apposite superfici per il parcheggio di veicoli nel numero e secondo le dimensioni di cui all'allegata tabella A, sezione D
- Ogni campeggio deve essere dotato di installazioni igienico-sanitarie, costituite da un complesso di locali allo scopo destinati e predisposti nel rispetto delle vigenti norme igienico sanitarie e secondo le caratteristiche definite nella allegata tab. A, sezione C.
- Le tipologie delle installazioni igienico-sanitarie sono le seguenti:
 - servizio igienico comune;
 - bagno per disabili;
 - bagno riservato alla piazzola;
 - locale lavaggio stoviglie;
 - locale lavaggio biancheria;
 - locale vuotatoio.
- Le installazioni igienico-sanitarie devono essere realizzate ad una distanza minima di 6 metri dalle piazzole.
- Il campeggio, ove non sia possibile l'allacciamento alla rete fognaria comunale, deve essere dotato di idoneo impianto di depurazione e comunque dell'autorizzazione allo scarico secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'erogazione di acqua calda deve essere assicurata per docce, per lavabi, per lavelli, per stoviglie e per lavatoi per biancheria.
- Il campeggio deve essere dotato di idoneo impianto di illuminazione
- La viabilità veicolare interna e quella di accesso devono essere realizzate in modo da evitare sollevamento di polvere e devono presentare requisiti di inalterabilità e di stabilità al passaggio di pedoni e di veicoli.
- In relazione alle dimensioni del campeggio e in conformità alle prescrizioni stabilite dagli strumenti urbanistici del comune, il campeggio può essere dotato di strutture finalizzate alla realizzazione di servizi comuni quali bar, ristorante e market.

- Per lo scarico delle acque reflue raccolte negli impianti interni di autocaravan, di caravan, di camper e di altri autoveicoli e per la realizzazione e gestione dei relativi impianti igienico-sanitari di trattamento o stoccaggio si applica la normativa provinciale vigente in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti.
- Il campeggio deve essere dotato di allestimenti antincendi certificati da un tecnico abilitato e conformi alle norme di legge, ovvero a specifiche disposizioni di carattere tecnico definite dal servizio provinciale competente in materia di prevenzione incendi.
- Tutti gli impianti tecnologici, realizzati all'interno del campeggio, devono essere certificati da un tecnico abilitato e risultare conformi alla specifica normativa di settore. I campeggi ubicati in zone a rischio idro-geologico devono rispettare le prescrizioni definite dai servizi provinciali competenti per materia.
- La "mini piazzola", destinata ad ospitare un equipaggio costituito da non più di due persone munite di tenda;
- "piazzola camper stop", destinata alla sosta di autocaravan o di altri mezzi di soggiorno motorizzati.
- Per le diverse tipologie di piazzola, la superficie minima e la misura della capacità ricettiva minima e massima per il calcolo della ricettività complessiva del campeggio sono stabilite dall'allegata tabella A, sezioni A e B.
- Ai fini della determinazione della ricettività complessiva del campeggio è presa in considerazione la capacità ricettiva minima delle piazzole ovvero la capacità ricettiva attribuita alle piazzole dal titolare o dal gestore del campeggio nel rispetto dei limiti stabiliti dall'allegata tabella A, sezioni B e C.
- Per ciascuna piazzola deve essere garantito uno spazio a disposizione dei veicoli degli ospiti secondo le dimensioni definite dall'allegata tabella A, sezioni A e D. Detto spazio può essere individuato all'interno della piazzola stessa, in apposite superfici all'interno del campeggio ovvero in aree recintate esterne al campeggio e poste nelle immediate vicinanze di cui il gestore abbia la disponibilità e che siano compatibili con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- Le piazzole devono essere individuate sul terreno e numerate con apposito contrassegno secondo quanto indicato nella planimetria generale del campeggio. Tutte le piazzole, ad esclusione delle minipiazzole, devono inoltre essere collegate alla viabilità veicolare interna attraverso accessi diretti.
- Tutte le piazzole, ad esclusione delle mini piazzole, devono essere fornite di corrente elettrica distribuita unicamente attraverso apposite colonnine.

- All'interno dell'area destinata a campeggio è consentita la realizzazione di un'unità abitativa destinata al gestore per una volumetria massima di 400 metri cubi fatto salvo quanto diversamente previsto dal piano regolatore generale del comune.

Tabella A

Elementi per la classificazione degli esercizi ricettivi all'aria aperta	Stelle			
	*	**	***	****
Sezione A - Piazzole (superficie) campeggi sopra mt 500 s.l.m.				
Superficie minima delle piazzole (metri quadrati)				
"piazzola standard" dotata di parcheggio veicolo	40	50	60	70
"piazzola standard" non dotata di parcheggio veicolo	40	40	50	60
"maxi piazzola gruppi"	90	90	90	90
"mini piazzola"	15	15	15	15
"piazzola camper-stop"	24	24	24	24
Sezione B - Capacità ricettiva (persone)				
"piazzola standard"	3-4	3-4	3-4	3-4
"maxi piazzola gruppi" sup. min 90 m ²	7	7	7	7
"maxi piazzola gruppi" incremento ogni 6 m ²	1	1	1	1
"mini piazzola"	2	2	2	2
"piazzola camper-stop"	3-4	3-4	3-4	3-4
Sezione C - Dotazioni igieniche				
Sevizio igienico comune (numero persone per elemento), escluse quelle che fruiscono del bagno riservato alla piazzola e quelle destinate ad alloggiare in case mobili, in allestimenti stabili e in unità abitative dotate di bagno)				
- wc (in locali separati e distinti per sesso)	30	25	20	18
- lavabi (in locali distinti per sesso)	30	25	20	18
- docce (in locali distinti per sesso)	50	40	30	25
- asciugacapelli (almeno uno per sesso e per ciascun blocco servizi)	SI	SI	SI	SI
		500	400	300
Bagno per disabili (numero minimo per esercizio)				
- dotato di vasca o doccia, lavabo, wc e asciugacapelli * almeno uno per sesso	1	1	1	2*
Bagno riservato alla piazzola (numero persone per bagno)				
- dotato di vasca o doccia, lavabo, wc e asciugacapelli	-	-	-	300
Locale lavaggio stoviglie (in locale separato *) - numero persone per elemento) - lavelli stoviglie	50	40	30	25
Locale lavaggio biancheria (in locale separato *) - numero persone per elemento)				
- lavatoi biancheria (una lavatrice sostituisce 4 lavatoi biancheria con l'obbligo comunque della presenza di lavatoi biancheria nella misura del 50% della ricettività)	90	80	70	60
- lavatrici	-	-	400	300
- asciugabiancheria	-	-	-	300
- stirabiancheria dotata di asse da stiro con ferro (in locale apposito per quattro stelle)	-	-	500	400
Locale vuotatoio (in vano separato)				
- vuotatoio munito di flessibile e rubinetto o di sistema autopulente	1	1	1	1
Bagno in allestimento stabile o unità abitativa				
- dotato di vasca o doccia, lavabo, wc e asciugacapelli	1	1	1	1

(*) nei campeggi situati ad una altitudine inferiore a 500 metri sul livello del mare è consentito realizzare, in alternativa al locale, uno spazio dotato di idonea copertura

Sezione D - Ulteriori dotazioni				
- prese acqua potabile (numero piazzole per erogatore)	100	80	60	40
- area giochi bambini (ubicata all'interno dell'area campeggio)	1	1		
- parco giochi attrezzato			1	1
- locale di ritrovo bambini				1
- zona verde relax (ubicata all'interno dell'area campeggio)				1
- quota parcheggi veicoli agli ingressi (% su piazzole totali, allestimenti stabili e unità abitative)	10%	10%	10%	10%
- superficie minima del parcheggio veicolo (dimensione 5 x 2,50)	12.5	12.5	12.5	12.5
Dotazioni alle piazzole dei campeggi e campeggi parchi per vacanze, derogabili in caso di diniego comunale (% minima):				
- allacciamento acqua			25	40
- allacciamento fognatura			25	40
- allacciamento gas (per campeggi parco per vacanze)			25	40
- allacciamento televisione			25	40
Dotazioni agli allestimenti stabili/unità abitative (% minima):				
- allacciamento televisione			100	100
- apparecchio televisivo				100
- cassette di sicurezza			100	100
Sezione E - Dotazioni complementari				
Campeggio e campeggio parco per vacanze (n° punti da totalizzare con riferimento ai fattori sotto elencati messi a disposizione dell'ospite all'interno del campeggio)	1	3	6	9
- celle frigo nella percentuale minima del 3% per campeggi classificati a 3 stelle ovvero del 5% per campeggi classificati a 4 stelle rispetto al numero delle piazzole			1	1
- bagno riservato alla piazzola nella percentuale minima del 3% per campeggi classificati a 3 stelle ovvero del 5% per campeggi classificati a 4 stelle rispetto al numero delle piazzole			1	1
- lavastoviglie	1	1	1	1
- bar	2	2	2	2
- ristorante	2	2	2	2
- market	1	1	1	1
- struttura attrezzata con finalità pluriuso (animazione ecc.)	1	1	1	1
- locale ritrovo bambini	1	1	1	1
- locale ad uso comune	1	1	1	1
- cucina ad uso comune	1	1	1	1
- barbecue fisso nella percentuale minima dell'1% ovvero del 2% per campeggi classificati a 4 stelle rispetto al numero delle piazzole	1	1	1	1
- baby room	1	1	1	1
- bagno riservato ai bambini dotato di vasca o doccia, lavabo, wc e asciugacapelli	1	1	1	1
- internet point	1	1	1	1
- marchio Ecolabel	1	1	1	1
- marchi di prodotto riconosciuti dalla Giunta provinciale	1	1	1	1
Attrezzature sportive e ricreative del campeggio (n° punti da totalizzare con riferimento ai fattori sotto elencati messi a disposizione dell'ospite all'interno del campeggio/in convenzione a tariffe agevolate nel raggio di 2 km)				
- campo calcetto/calcio		3	6	11
- campo basket/volley		1/1	1/1	1/1
- campo bocce		1/1	1/1	1/1
- campo minigolf		1/1	1/1	1/1

- campo tennis		2/1	2/1	2/1
- campo pattinaggio		2/1	2/1	2/1
- bowling		2/1	2/1	2/1
- percorso vita		2/1	2/1	2/1
- piscina scoperta/coperta		2/1	2/1	2/1
- piscina per bambini		2/1	2/1	2/1
- darsena per imbarcazioni		2/1	2/1	2/1
- ricovero per moto/biciclette		1/0	1/0	1/0
- tiro con l'arco (con relativa attrezzatura)		1/0	1/0	1/0
- solarium		1/0	1/0	1/0
- servizi per il benessere, es. sauna/bagno turco, palestra		1/0	1/0	1/0
- tennis tavolo		2/1	2/1	2/1
- biliardo		1/0	1/0	1/0
Prestazione di servizi obbligatori		1/1	1/1	1/1
- servizio di ricevimento ospiti con almeno un addetto 8 ore su 24	SI			
- servizio di ricevimento ospiti con almeno un addetto 10 ore su 24				
- servizio di ricevimento ospiti con almeno un addetto 12 ore su 24i		SI		
- servizio di ricevimento ospiti con almeno un addetto 16 ore su 24			SI	
(la reperibilità va comunque assicurata 24 ore su 24)				
- servizio di accompagnamento ospiti alle piazzole con ulteriore addetto (12 ore su 24)	SI	SI	SI	SI
- servizio di pulizia dei locali comuni e dei servizi igienici effettuato una volta al giorno	SI	SI	SI	
- riassetto dei locali comuni e dei servizi igienici effettuato una volta al giorno			SI	
- servizio di pulizia dei locali comuni e dei servizi igienici effettuato due volte al giorno				SI
- servizio di pulizia degli allestimenti stabili e delle unità abitative una volta al giorno			R	
- servizio di pulizia degli allestimenti stabili e delle unità abitative due volte al giorno				R

4. TABELLA DATI URBANISTICI

DATI TECNICI	P.R.G. / ESISTENTE	VARIANTE P.R.G.
ZONA	AREA PER ATTREZZATURE DI SERVIZIO AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE.	AREA A CAMPEGGIO (art. 73)
DESTINAZIONE	CAMPO DI CALCIO + EDIFICIO POLIFUNZIONALE	CAMPEGGIO (stelle *) + EDIFICIO DI SERVIZIO
SUPERFICIE LOTTO	CAMPO CALCIO = 4510 m ² EDIFICIO = m ² 290 x 2 piani	CAMPEGGIO = 4510 m ² EDIFICIO = m ² 290 x 2 piani

5. RELAZIONE DESCRITTIVA PROGETTUALE

Il progetto prevede di utilizzare la superficie recintata del campo di calcio (m² 4510) per l'inserimento delle piazzole di campeggio su prato erboso, delimitate e numerate.

I vialetti interni saranno realizzati con pavimento carrabile eseguito in piastrelle grigliate in polietilene rinverdite.

La struttura sarà dotata di alcune colonnine per l'erogazione di corrente elettrica ed acqua potabile, di un'area giochi, di un'area ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti, e di due zone parcheggio con 10 posti auto.

L'edificio polifunzionale verrà utilizzato in buona parte a servizio del campeggio, sarà dotato a piano terra di bar-ristoro con tavoli anche sotto il portico esterno, servizi igienici separati per uomini e donne, lavatoio per stoviglie (+ lavastoviglie) e lavatoio per biancheria (+ lavatrici), oltre alla reception presso la zona d'ingresso.

Alcuni locali (ufficio, spogliatoio e bagni, deposito) rimarranno a disposizione per l'attività del Centro Rafting.

A primo piano è disponibile un'ampia sala a doppia altezza da utilizzare con finalità pluriuso (spazio di ritrovo, spazio gioco per i bambini, internet point etc.)

La tabella di seguito riportata mostra in dettaglio le caratteristiche della struttura del campeggio.

DESCRIZIONE	SUPERFICIE cad. m ²	NUMERO
PIAZZOLA MINI (m 4.00*4.00)	16.00	84
PIAZZOLA CAMPER STOP (m 7.00x4.00)	28.00	20
PIAZZOLA STANDARD	40.00	8
AREA ECOLOGICA PER RACCOLTA DIFFERENZIATA	72.00	1
PARCHEGGI INTERNI AL CAMPEGGIO (N. POSTI AUTO)	12.50 / 19.50	8+2
SERVIZI IGIENICI DONNE wc, lavabi e docce + bagno disabili	38.00	1
SERVIZI IGIENICI UOMINI wc, lavabi e docce + bagno disabili	38.00	1
LAVATOIO STOVIGLIE (+ LAVASTOVIGLIE)	11.00	1
LAVATOIO BIANCHERIA (+ LAVATRICE)	11.00	1
BAR-RISTORO-MININEGOZIO (INTERNO)	33.00	1
SALA PLURIUSO A PRIMO PIANO	142.00	1

La realizzazione del campeggio comporta una serie di lavori quali:

- scavi a sezione ristretta per allacciamento e distribuzione della rete idrica, rete fognaria, rete del gas, rete elettrica;
- scarifica del terreno in corrispondenza dei viali carrabili e pedonali interni al campeggio, stesa del sottofondo di ghiaia sufficientemente spesso che funga da strato portante e livellante, posa degli elementi grigliati per pavimentazioni a verde, costituiti da griglie in polietilene ottenute da materiale riciclato, riempimento delle griglie con idoneo terriccio di copertura mescolato con concime per l'inverdimento;
- posa dei tubi per la distribuzione dell'acqua, della corrente elettrica e del gas e delle colonnine collocate a servizio delle piazzole;
- posa dei tubi in pvc e polietilene da impiegarsi per gli scarichi delle acque nere e bianche separate.
- convogliamento delle acque reflue relative agli scarichi domestici entro apposita vasca Imhoff o depuratore biologico;
- posa delle colonnine per la distribuzione della corrente elettrica e dell'acqua;
- posa dei lampioncini per l'illuminazione dei vialetti;
- completamento della recinzione laddove mancante;
- predisposizione dell'area ecologica con appositi pannelli di delimitazione;
- lavori di adeguamento degli spazi interni dell'edificio polifunzionale (servizi igienici, lavanderia, lavatoio stoviglie, reception, ingresso, bar-ristoro-minimarket).

6. COMPUTO ESTIMATIVO DI MASSIMA DEI LAVORI

DESCRIZIONE DEI LAVORI	IMPORTO EURO
SCAVI IMPIANTI Scarifica del terreno per la realizzazione dei vialetti, scavi a sezione ristretta per la posa dei tubi per gli scarichi delle fognature, delle acque meteoriche, della rete idrica, dell'impianto elettrico e del gas. e trasporto in discarica del materiale eccedente	8.000,00
IMPIANTI Fornitura e posa dei tubi, delle griglie, dei pozzetti con chiusini in ghisa, per gli scarichi delle acque nere e bianche, per la rete idrica, per l'impianto elettrico e del gas.	50.000,00
PAVIMENTAZIONI E PARCO GIOCHI Fornitura e posa in opera ghiaia e pietrisco 15-30 mm per sottofondo portante e livellante dei vialetti. Fornitura e posa in opera di elementi grigliati per pavimentazioni a verde in polietilene a bassa densità ottenuto da materiale riciclato, riempiti con terriccio di copertura mescolato con concime per l'inverdimento. Fornitura e posa dei giochi.	60.000,00
COLONNINE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E ACQUA Fornitura e posa in opera di colonnine per la distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua	6.000,00
ILLUMINAZIONE Fornitura e posa di apparecchi illuminanti a lampioncino	12.000,00
AREA PICK-NICK-BARBEQUES Realizzazione di area pick-nick e barbeque	5.000,00
DEPURATORE-FOSSA E SOSTA CAMPER Fornitura e posa di depuratore biologico	15.000,00
ADEGUAMENTO EDIFICIO CON BAR-MININEGOZIO E SERVIZI Adeguamento locali servizi all'interno dell'edificio polifunzionale (servizi igienici uomini e donne, bagni per disabili, lavanderia per biancheria, lavatoio per stoviglie) Adeguamento locale bar-ristoro-mininegozio, reception e altri locali di servizio.	84.000,00
RECINZIONI Recinzione perimetrale e recinzione area ecologica	20.000,00
TOTALE IVA ESCLUSA	260.000,00

7. QUADRO ECONOMICO

A.	LAVORI		
	TOTALE LAVORI	€.	260.000,00
B.	SOMME DIRETTA AMMINISTRAZIONE		
	Imprevisti	€.	25.000,00
	Spese tecniche	€.	26.000,00
	Oneri fiscali 10% su lavori e imprevisti	€.	28.500,00
	Oneri fiscali 21% su spese tecniche	€.	5.460,00
	TOTALE SOMME IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE	€.	84.960,00
	TOTALE GENERALE	€.	344.960,00

8. SOSTENIBILITA' AREA A CAMPEGGIO

La tabella sotto riportata mostra i costi e i ricavi per l'attività del campeggio stagionale (stelle *), ipotizzando di lavorare per tre mesi l'anno a pieno regime con costi per persona contenuti.

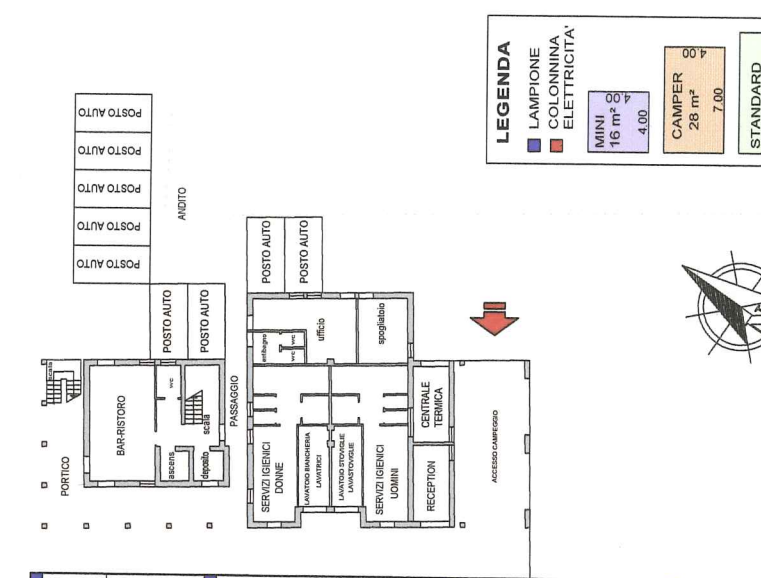
QUADRO COSTI / RICAVI PER STAGIONE

TIPOLOGIA	N.	N. pers. x piaz.	N. pers.	PREZZO x persona	GIOR NI	RICAVI	COSTI	AVANZO
Piazzola Mini x tenda	84	2	168	€ 5,00	90	75.600,00		
Piazzola Camper	20	3-4	60	€ 6,00	90	32.400,00		
Piazzola Standard	8	3-4	24	€ 7,00	90	15.120,00		
Servizi extra						6.880,00		
Ammortamento spese in 20 anni							17.248,00	
Affitto							4.000,00	
Personale							20.000,00	
Utenze acqua - rsu energia el. - telefono							15.000,00	
Energia - gasolio - gas							12.000,00	
Wellness/animazione							10.000,00	
Servizi e consulenze							5.000,00	
Pulizie							5.000,00	
Manutenzione							5.000,00	
Imposte e tasse							18.000,00	
Altro							1.752,00	
TOTALE						130.000,00	113.000,00	17.000,00

A fronte di un importo dei lavori calcolato di massima pari a € 344.960,00 comprensivo di lavori, spese tecniche e oneri fiscali, è possibile ipotizzare ricavi stagionali pari a € 130.000,00, costi per la gestione del campeggio pari a € 113.000,00 comprensive dell'ammortamento della spesa in 20 anni, e una rimanenza stagionale di € 17.000,00.

In questi termini l'attività del campeggio può definirsi sostenibile.

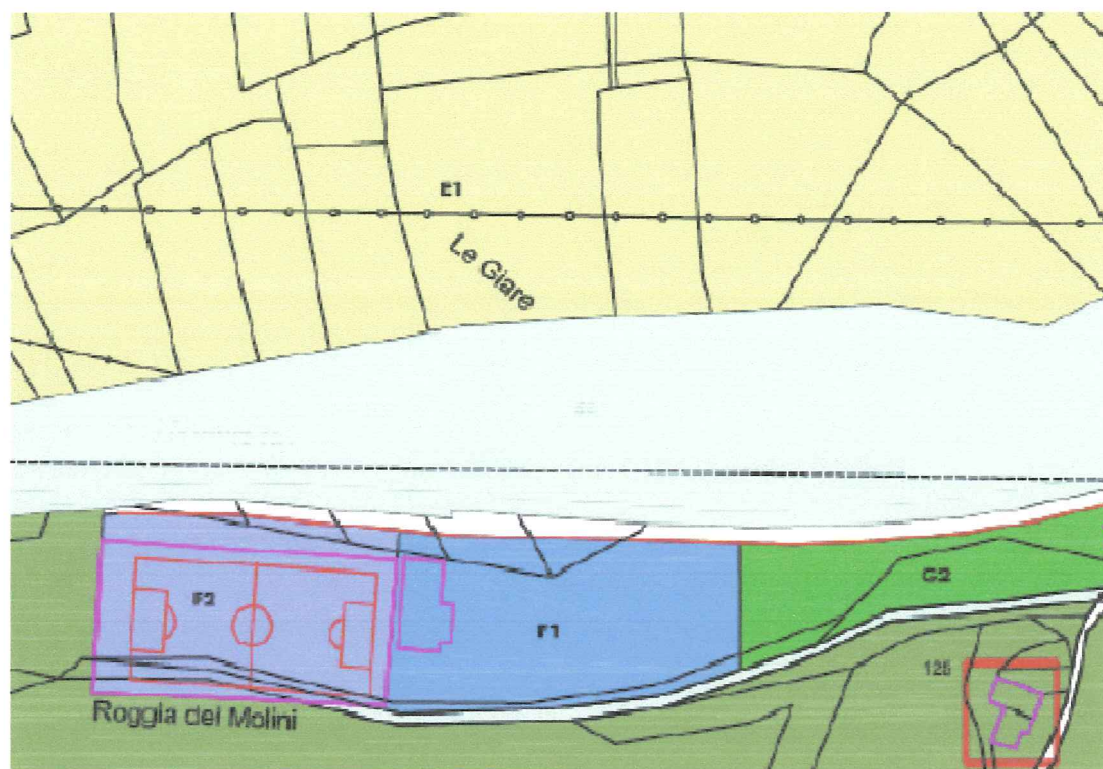
TORRENT



94.00

+

P.R.G. VIGENTE



F. AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE

- | | |
|---|---|
|  | Area per attrezzature di servizio (Art. 79) |
|  | Area per attrezzature sportive e ricreative (Art. 80) |