

Si precisa che l'incarico attuale segue quello affidato dal Comune di Cavedago con delibera n° 55 dd 27 agosto 2020 ed espletato dal sottoscritto con la stima dd 4 settembre 2020.



Poiché – nel frattempo – sono cambiati alcuni presupposti e si rende necessario l'aggiornamento sia dei dati di partenza che dei valori da elaborare, la presente stima è da ritenere una nuova valutazione che, necessariamente, recepisce o riproduce alcuni passaggi del precedente elaborato estimativo dd 4 settembre 2020.

Per la elaborazione della presente relazione di stima sono stati acquisiti i documenti necessari, i dati catastali, nonché quelli tavolari ed urbanistici; sono stati inoltre effettuati alcuni sopralluoghi alle aree in oggetto cercando di inquadrare l'aspetto delle opere di urbanizzazione necessarie.

Ovviamente si ritornerà su questo argomento con le indicazioni fornite dall'Amministrazione di Cavedago e con le necessarie considerazioni di ordine tecnico-estimativo svolte dallo scrivente Perito. L'attività peritale è proseguita con l'approfondimento delle altre indagini generali e di natura economica necessarie per il calcolo di stima determinato attraverso il procedimento dettato da precisi criteri matematico-estimativi. Pertanto attraverso gli accertamenti di natura urbanistica, economica ed estimativa, il sottoscritto Perito ha poi provveduto ad elaborare la presente perizia di stima.

2. NATURA DELL' INCARICO

La natura e le condizioni dell'incarico sono indicate nella delibera della Giunta Comunale n° 75 dd 14 novembre 2022, appena richiamata.

L'incarico è stato accettato sottoscrivendo la delibera trasmessa al Comune di Cavedago mediante apposita pec.

Per la verifica di alcuni dettagli economici la bozza di stima è stata trasmessa al Comune di Cavedago in dd 7.12.2022.

Ottenuti i chiarimenti necessari l'incarico è stato concluso successivamente rispettando i termini concordati.

3. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle interessate derivano dal tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio del Catasto di Trento in dd 03.11.2022.

Le due particelle neo formate risultano:

- P.f. 3091/3 di mq. 50.357
- P.f. 3087/2 di mq. 31.547

La superficie totale è di mq. 81.904.

- In base al "PRG – variante 2019" le due particelle sono localizzate in area per campeggio riferibile all'art. 11.2.

Di seguito si riporta una parte delle indicazioni previste dal predetto articolo, riportato integralmente in allegato.

Art. 11.2 zone D aree per campeggio in località Priori

La zona è destinata alle strutture ricettive all'aperto nel rispetto della legislazione provinciale e dei regolamenti vigenti in materia.

Sono ammessi fabbricati destinati a servizi ed attrezzature del camping quali servizi igienici, spacci alimentari, bar, ristoranti ed altro.

Altre indicazioni riguardano le tipologie costruttive, le recinzioni, le piantumazioni, il fabbisogno energetico, la raccolta dei liquami per mezzo di vasche imhoff e la individuazione di un'area camper.

La realizzazione della struttura è subordinata all'approvazione di un piano attuativo e sottoposto alla procedura di VIA

4. UBICAZIONE DELL'AREA

L'area interessata si trova nell'ambito delle Dolomiti di Brenta, riconosciuto patrimonio dell'umanità dall'Unesco.

Si tratta di una posizione naturalistica ed ambientale di grande interesse ai confini del Parco Adamello Brenta.

L'accessibilità e la visibilità sul territorio sono di buon livello ed il suo interesse è molto elevato anche per la estrema vicinanza alle infrastrutture turistiche di Andalo ed in particolare al vicino laghetto di Andalo.

La valenza turistica di Andalo è molto nota anche perché registra punte di presenze molto elevate, sia d'estate che d'inverno, con una clientela abituale di buon livello.

5. URBANIZZAZIONE ED INSEDIAMENTI VICINI

La recente realizzazione della strada d'accesso, con innesto sulla SS 421 in località "Pozze", consente di raggiungere l'area in oggetto dotata di alcuni sotto-servizi essenziali quali rete del gas

metano e rete fibre ottiche: tutte infrastrutture di ottimo interesse anche per il campeggio.

Ovviamente gli allacciamenti necessari non arrivano direttamente alla proprietà interessata e quindi risultano necessarie le opere di collegamento per l'acqua, luce e gas dalle posizioni esistenti ma soprattutto risulta indispensabile la realizzazione degli scarichi fognari, l'approvvigionamento di acqua potabile ed il potenziamento della viabilità.

Nonostante l'area si trovi in un ambiente dove prevale la natura con le sue aree boschive, nelle immediate vicinanze esiste il ristorante "Tana dell'ermellino" nonché un campo da calcio utile anche per il ritiro di squadre agonistiche di alto livello. La zona è inoltre dotata di un parco giochi per bambini e di una pista per sci da fondo.

Nelle vicinanze, cioè a poche centinaia di metri, si trovano – poi – le principali strutture di carattere sociale, turistico e culturale di Andalo, quali:

- il palacongressi
- il cinema teatro
- il centro culturale giovani
- il tennis
- il pattinaggio indoor
- il maneggio
- la piscina con il centro benessere





oltre a tutti i principali servizi.

A parte le citate dotazioni, le infrastrutture di maggior interesse ed attrazione rimangono le piste da sci della Paganella raggiungibili attraverso i moderni impianti di risalita collegati ad una rete sciabile con uno sviluppo di almeno 50 chilometri.

Non è poi trascurabile il fatto che il centro di Andalo disponga di notevoli strutture ricettive (alberghi, pensioni ecc.) per soggiorni estivi ed invernali movimentati da frequenti iniziative e manifestazioni pubbliche di notevole richiamo.

Questi eventi trovano la loro collocazione naturale nel centro del paese di Andalo e più propriamente nelle due piazze "Dolomiti" e "Paganella" che sono circondate da alberghi, negozi, spazi commerciali ed esercizi pubblici in genere.

E' innegabile quindi la valenza primaria di una economia turistica di buon livello, sia per il paese di Andalo ma anche per il territorio adiacente nel Comune di Cavedago come, appunto, la località "Priori" dove si colloca l'area con la previsione di campeggio.

6. CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area, di complessivi mq. 81.904 catastali, presenta una giacitura pressoché pianeggiante nella parte orientale (cioè verso il campo sportivo) e variamente scosceso nella parte ad ovest, cioè nella parte opposta.

In prevalenza, verso la strada che sfiora il campo sportivo, l'area consiste in un grande spianamento ricavato dal deposito di inerti

ormai dismesso. La parte restante verso ovest risulta invece coperta da vegetazione su un territorio che presenta versanti in parte inclinati ed in parte pianeggianti.

7. RILIEVI CATASTALI E TAVOLARI

Le particelle interessate dall'area campeggio sono le due particelle adiacenti, cioè le pp.ff. 3087/2 e 3091/3 cc Cavedago, entrambe di proprietà del Comune di Cavedago derivanti dal tipo di frazionamento n° 4273 dd 28.10.2022 approvato in dd 03.11.2022.

Dati catastali

I dati catastali che interessano sono i seguenti:

cc Cavedago

p.f. 3087/2

prato 7 mq. 31547 R.D. 8,15 R.A. 8,15

p.f. 3091/3

bosco 5 mq. 50357 R.D.65,02 R.A. 5,20

La superficie complessiva di campeggio pari a mq. 81.904 corrisponde alla superficie catastale e coincide con la estensione rappresentata dalla cartografia del PRG.

Dati tavolari

L'estratto tavolare è stato richiesto all'ufficio competente ma le due particelle istituite con il tipo di frazionamento appena richiamato non risultano ancora iscritte al Libro Fondiario in quanto si dovrà preventivamente cancellare la iscrizione riferita alla natura di "terre di uso civico".

Di seguito si riportano le principali iscrizioni delle particelle originarie.

PT.89 cc Cavedago

Foglio A1:

p.f. 3087, 3091/2 ed altre

Foglio A2: nessuna iscrizione

Foglio B:

Diritto di proprietà a nome di Comune di Cavedago sede di Cavedago

Foglio C:

pp.ff. 3087 e 3091/2 assoggettamento alla legge 16.6.1927 n° 1766 con "natura di terre di uso civico"

8. I "PRESUPPOSTI" PER LA STIMA

La natura dell'incarico è di genere piuttosto inconsueto ma comunque del tutto risolvibile in analogia con la stima già prodotta lo scorso 7 settembre 2020.

Le condizioni della futura convenzione vengono indicate attraverso i seguenti paragrafi:

- destinazione, ubicazione e superficie dell'area
- svincolo da "usi civici"
- condizioni della convenzione

Destinazione, ubicazione e superficie dell'area area

La destinazione del terreno è sinteticamente prevista quale "area campeggio" ed "area sosta attrezzata per autocaravan"



L'area si trova nel comune catastale ed amministrativo di Cavedago in località Priori, poco distante dal confine con il comune di Andalo.

Come già precisato la superficie, pari a mq. 81.904, è dedotta dallo "stato nuovo" del recente frazionamento del geometra Andrea Bianchi.

Svincolo da uso civico

L'attuale vincolo di "uso civico" sarà cancellato a cura del Comune di Cavedago, motivo per cui nella stima l'area dovrà essere considerata libera da questo vincolo.

Condizioni della "concessione"

La "concessione" che il Comune pattuirà con l'aggiudicatario prevede il mantenimento della proprietà in capo al Comune di Cavedago con la sola concessione dell'area in uso 50ennale.

Condizioni particolari

Il futuro contratto prevedrà una serie di condizioni, (alcune delle quali contenute nell'avviso pubblico esplorativo dd 12.07.2022).

Le condizioni principali sono:

- L'area è individuata dall'apposito frazionamento
- La previsione riguarda la realizzazione di struttura ricettiva su aree recintate ed attrezzate quale campeggio-villaggio (ex L.P. 4.10.2012 n° 19)
- Il campeggio-villaggio avrà una capacità ricettiva non inferiore

a 1000 persone di cui il 20% in unità abitative

Il campeggio-villaggio è previsto a 5 stelle secondo la tab. B
decr. P.G.P. 15.07.2013 n° 12-114/leg (regolamento
esecuzione L.P. 19/2012)

- L'apertura minima annuale è prevista in 10 mesi
- La progettazione e l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie sono previste a carico del concessionario
- Le opere dovranno essere ultimate entro 24 mesi dell'approvazione del progetto
- La durata della concessione sarà di 50 anni
- A carico della concessionaria sono previste tutte le opere di urbanizzazione/infrastrutturazione
- Le opere di urbanizzazione necessarie riguardano la fognatura, l'acquedotto, la rete elettrica, telefonica e l'adeguamento viario
- Le opere di urbanizzazione saranno acquisite gratuitamente dal Comune di Cavedago al termine del periodo della concessione

9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tipo di opere

Le opere di urbanizzazione che possono essere previste a carico del concessionario risultano le seguenti:

- Costruzione di vasche imhoff a servizio dell'area per una utenza di circa 1000-1200 persone. Scarico delle acque

bianche da far confluire nel Rio Molino con la previsione di un collettore di circa 1.970 metri

- Costruzione nelle adiacenze dell'area campeggio di una vasca di accumulo per il deposito dell'acqua potabile per almeno 2000 metri cubi da immettere nel ciclo della rete idrica comunale attualmente esistente a circa 100 metri dall'area destinata a campeggio
- Sistemazione ed allargamento delle due strade esistenti di accesso all'area campeggio denominate "Pozze – Priori" e "Crozedei – Priori". Sviluppo totale in lunghezza, circa 2.140 metri.

opere di urbanizzazione: previsioni di massima

Per definire, almeno in linea di massima, la descrizione delle opere di urbanizzazione è necessario verificare le situazioni attuali degli ambiti in cui sono previste.

Ecco la loro attuale configurazione.

Strada Crozedei – Priori: strada da allargare

La stradina attuale collega la località Crozedei (poco sopra la chiesa s.Tommaso) con la località Priori.

L'attuale larghezza varia da m. 2,50 a m. 4,00.

Le pendenze sono variabili:

- Il tratto a valle di circa m. 300 presenta pendenze tra il 15 ed il 20%
- Il tratto intermedio successivo è lungo circa m. 550 con una

pendenza attorno al 10%.

- Il terzo tratto è lungo circa m. 250 ed è quasi pianeggiante.
- Il tronco più a valle, lungo di circa m. 450, è pavimentato in calcestruzzo corrugato.

Il tratto intermedio di circa m. 400 è sterrato

L'ultimo tratto, quello più a monte, è lungo circa m. 250, presenta una larghezza di m. 4,00 e risulta asfaltato

Le opere prevedibili per questo tratto di strada "Crozedei – Priori" consistono nella realizzazione di una sede stradale con larghezza costante (circa m. 4,00)

La nuova pavimentazione sarà in calcestruzzo corrugato per il tratto più ripido (circa m. 450) mentre sarà in asfalto ruvido per il tratto intermedio di circa m. 400.

La parte terminale a monte avrà un manto d'asfalto normale per il residuo tratto di m. 250.

La strada non sarà modificata nelle attuali livellette. Sarà una strada di servizio protetta lungo il ciglio a valle nei tratti più esposti per circa m. 450 di sviluppo.

Strada Pozze – Priori: strada da allargare

L'attuale strada collega la località Pozze con la località Priori.

L'attuale larghezza misura m. 4,00.

Le pendenze sono variabili ma poco accentuate con andamento alternato di salite e discese.

Le caratteristiche dimensionali sono le seguenti:



- Lunghezza m. 1040
- Larghezza m. 4,00
- Quota di partenza m. 1020, quota di arrivo m. 1025 slm
- Le opere previste riguardano soprattutto l'allargamento dagli attuali 4 metri a 5 metri.
- La strada sarà completata con la sua asfaltatura.

Depurazione acque e condotta nel Rio Molino

Le indicazioni avute riguardano la realizzazione di fosse Imhoff per 1000-1200 persone con la capienza necessaria.

A parte la realizzazione delle vasche Imhoff con tale capienza, è poi prevista la tubazione delle acque depurate fino al Rio Molino circa m. 1970 più a valle.

Ovviamente la tubazione avrà una serie di pozzetti di ispezione intervallati l'uno dall'altro.

Partendo dal camping fino alla confluenza con il Rio Molino la condotta seguirà un percorso quasi sempre lungo il tracciato stradale (cioè Priori – Crozedei – ecc. ecc.).

I tratti interessati, da monte a valle, interessano tratti di strade pavimentate ed aree sterrate, nella seguente misura approssimativa:

- M. 250 su asfalto
- m. 550 su sterrato
- M. 300 su massetto di cls
- M. 420 su sterrato

- M. 200 su asfalto
- M. 250 su sterrato

10. DIRITTO DI SUPERFICIE: definizione e criteri di stima

Il diritto di superficie consiste nella facoltà concessa ad un certo soggetto di fare e mantenere al di sopra o al di sotto di un suolo altrui una costruzione, acquistandone la proprietà separata da quella del suolo.

Ne sono esempi gli stabilimenti balneari ove il suolo appartiene al demanio comunale mentre la costruzione è di proprietà privata, i chioschi e le edicole costruite su suolo pubblico, nonché i parcheggi costruiti sotto le piazze e le aree pubbliche.

I soggetti interessati sono due: il superficiario titolare del diritto di superficie ed il concedente titolare della proprietà del suolo.

Il valore del diritto di superficie corrisponde alla accumulazione al momento attuale della stima dei redditi che egli godrà fino alla estinzione del rapporto, mentre il canone annuo d'affitto corrisponde alla rendita calcolata ad un determinato saggio di interesse.

11. CRITERI DI STIMA E CALCOLO

In questo paragrafo si trattano tre argomenti riconducibili alla stima, cioè: il criterio di valutazione, i valori stimati e quindi adottati ed infine il calcolo del diritto di superficie.

Il criterio

La stima del diritto di superficie avviene attraverso un apposito

calcolo estimativo-matematico di seguito riassunto.

Inizialmente si stima il valore unitario dell'area e si calcola il valore complessivo dell'intera superficie. Poi si stima semplicemente il rendimento annuo ad un determinato saggio di interesse, per il fatto che le opere di urbanizzazione saranno acquisite gratuitamente dal Comune di Cavedago al cessare del diritto di superficie.

I valori "stimati"

Sostanzialmente nelle formule di matematica finanziaria devono essere inseriti alcuni dati che vengono di seguito indicati e, del caso, illustrati.

Superficie area:

La superficie fondiaria pari a mq. 81.904 è ottenuta dall'apposito tipo di frazionamento che individua l'area classificata quale "campeggio" nella cartografia del PRG

Valore dell'area:

Il valore unitario dell'area è stimato in euro 40,00/mq. che deriva da alcune indagini e successive valutazioni estimative di seguito accennate.

La destinazione urbanistica è molto particolare ed in zona non esistono valori mercantili specifici di riferimento.

La destinazione con maggiori affinità è quella "produttiva", in quanto quella residenziale e/o alberghiera non sono comparabili.

Le aree produttive più vicine sono quelle dell'area artigianale

posta tra Molveno ed Andalo. I loro valori si sono attestati tra i 50 ed i 60 euro/mq.

Nel nostro caso la posizione è marginale, trovandosi in località Priori a qualche centinaio di metri dal centro di Andalo.

Considerando questa condizione periferica il valore di stima viene quantificato in 40,00 euro al mq.

Pur in assenza di dati comparabili ma a conferma di questo valore, è interessante considerare che una situazione simile (asta di area campeggio nel Comune di Valledaghi) era stata stimata unitariamente in 40,00 euro al mq. dall'Agenzia delle Entrate.

Saggio di interesse

Il saggio di interesse viene considerato nella misura stabilita del 2,5% cioè inferiore alla delibera dalla PAT (vedi delibera G.P. n° 1165/2014 art. 8).

I motivi che determinano questa stima sono i seguenti:

- La delibera PAT si riferisce genericamente a fabbricati.
- I terreni hanno indici inferiori in quanto il fattore "rischio" che condiziona il saggio di interesse è sostanzialmente inferiore.
- Nel caso di specie, trattandosi di terreni da considerare nella media dei valori (cioè tra il valore massimo per aree edificabili ed il valore minimo per terreni agricoli) il saggio di interesse si stima nel 2,50%

Calcolo del diritto di superficie

Sotto il profilo estimativo, la formula per il calcolo del diritto di



superficie risulta la seguente:

- Stima totale dell'area:

$$\text{mq. } 81.904 \times \text{€ } 40,00 = \text{€ } 3.276.160,00$$

$$\text{Canone annuo: € } 3.276.160,00 \times 2,50\% = \text{€ } 81.904,00$$

Poiché nella futura convenzione il Comune di Cavedago acquisterà gratuitamente le opere di urbanizzazione, il canone annuo di euro 81.904,00 sarà invariato indifferentemente se rapportato ad una durata 50ennale, ma anche diversa.

12. SINTESI

Con la delibera della Giunta Comunale di Cavedago n° 75 dd 14.11.2022 il sottoscritto geometra Silvano Contrini è stato incaricato di effettuare la stima del "valore del canone di locazione annuale del diritto di superficie sull'area pp.ffa. 3087/2 e 3091/3 (parte) cc Cavedago destinata urbanisticamente a camping"

Il valore del canone di locazione annuale del diritto di superficie sulle aree delle neo formate pp.ffa. 3087/2 e 3091/3 cc Cavedago destinate urbanisticamente a camping" è stimato in € 81.904,00/anno per la durata 50ennale.

21 . Allegati

In allegato alla presente perizia di stima si uniscono cartografie, mappe e dati urbanistici riferiti all'area campeggio.

Essi sono nell'ordine:

1. Immagine satellitare
2. Ambito catastale
3. Viabilità e rete acque
4. Stralcio frazionamento
5. Situazione urbanistica



Il Perito

(geom. Silvano Contrini)

Rovereto – 03 gennaio 2023





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

R.G. nr. 15 /23

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemilaventitre il giorno 05 del mese di gennaio nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Funzionario di Cancelleria, è personalmente comparso il signor Contrini Silvano nato a Rovereto (TN) il 22/06/1946, identificato a mezzo di carta d'identità nr. AU 1705949 rilasciata dal Comune di Rovereto (TN) in data 19/03/2013 il quale chiede di asseverare la perizia che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto signor Contrini Silvano presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

- Patrizia Senter -

IL PERITO

- Contrini Silvano -



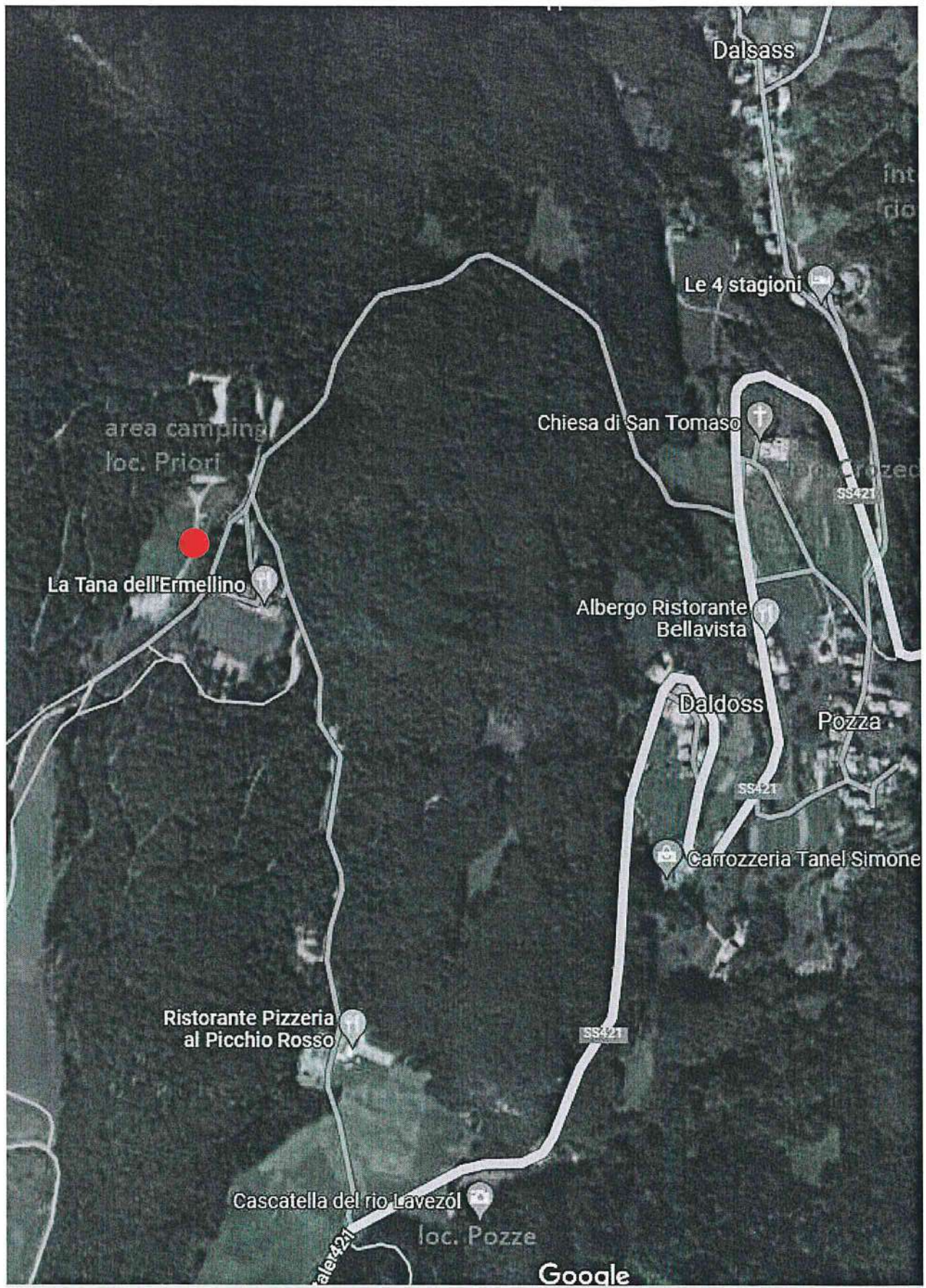
ELENCO ALLEGATI

1. immagine satellitare
2. ambito catastale
3. viabilità e rete acque
4. stralcio frazionamento
5. situazione urbanistica



Immagine satellitare

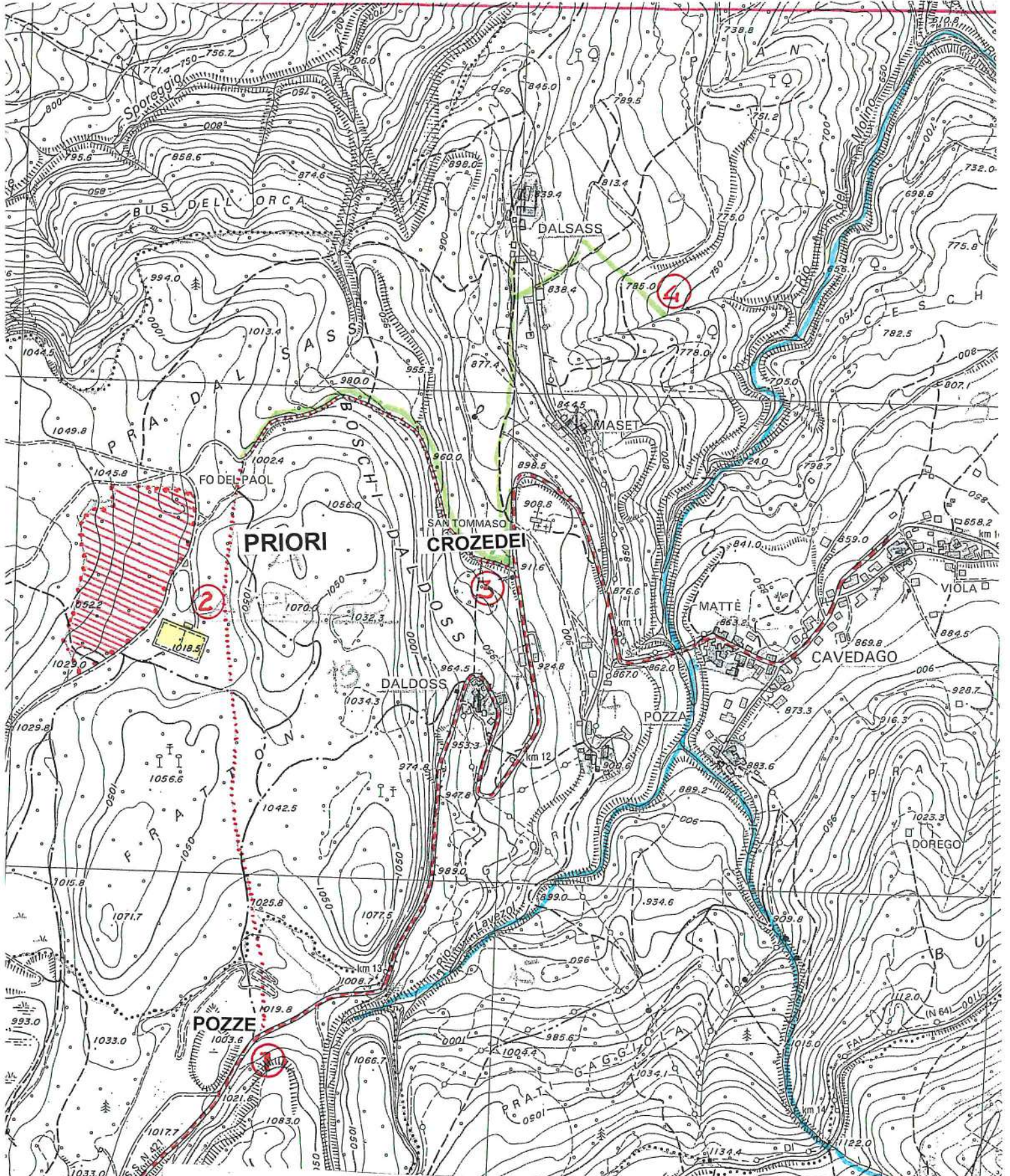
1.





Ambito catastale

2.



LEGENDA

- 1 Innesto loc. Pozze su SS 421
- 2 località Priors
- 3 Innesto loc. Crozedei su SS 421
- 4 scarico nel rio Molino

CAMPEGGIO



Strada statale 421

Percorso Pozze – Priors – Crozedei

Acque scarico

Rio Molino



Stralcio frazionamento

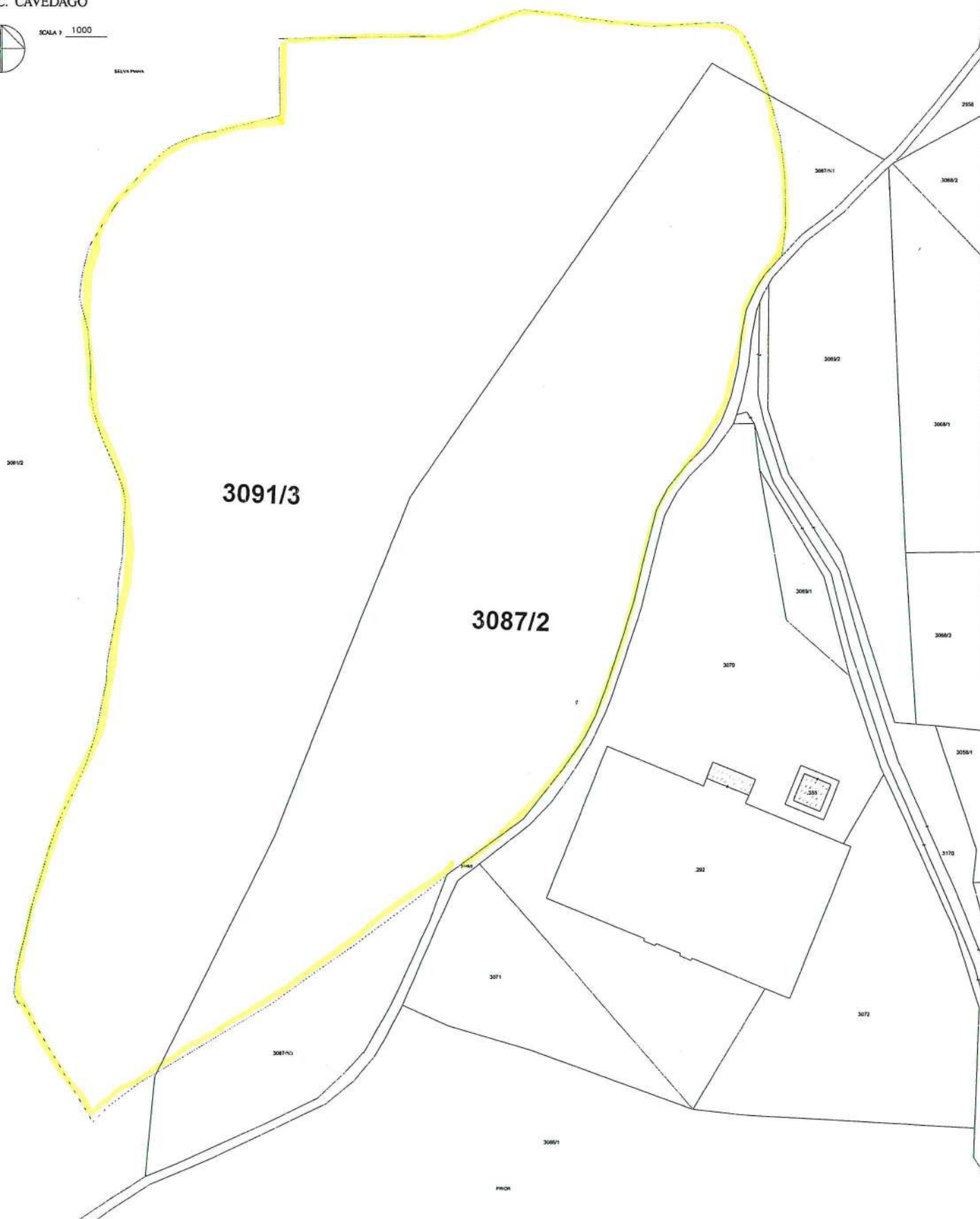
4.

ESTRATTO MAPPA
C.C. CAVEDAGO



Scala 1:1000

Salva Piani



situazione urbanistica

cartografia, legenda e norme attuazione

5.



situazione urbanistica

La particella P.f. 3091/3 di superficie catastale m² 50.357,00 del C.C. di CAVEDAGO, risulta vincolata nel seguente modo:

PRG - Variante 2019 - Sistema Insediativo

Aree per attrezzature ed impianti turistici

Per circa m² 50.357,00 è localizzata in Area per campeggio riferibile all' Art. 11.2

La particella P.f. 3087/2 di superficie catastale m² 31.547,00 del C.C. di CAVEDAGO, risulta vincolata nel seguente modo:

PRG - Variante 2019 - Sistema Insediativo

Aree per attrezzature ed impianti turistici

Per circa m² 31.547,00 è localizzata in Area per campeggio riferibile all' Art. 11.2

Valgono in merito i seguenti riferimenti normativi: art. 183, comma 1, lettera cc) d.lgs. 152/06; DM 8 aprile 2008 e DM 13 maggio 2009; deliberazione della Giunta Provinciale n. 3095 dd. 6 dicembre 2002; Piano Provinciale di smaltimento dei rifiuti - Piano stralcio per i rifiuti urbani.

Vasche Imoff

Sono individuate in cartografia e si distinguono in esistenti o da progetto. Si rinvia alla Tabella 1 degli allegati alle presenti norme e alla normativa Provinciale Vigente anche in relazione alle fasce di rispetto.

Art. 11.1 Zone F aree di sviluppo didattico-turistico-sportivo in località Priori

Nelle zone per attività ludico sportive all'aperto, individuate in cartografica come verde attrezzato, sono possibili tutte quelle attività ricreative che necessitano di ampi spazi i quali dovranno essere caratterizzati da elevata qualità, sia nella realizzazione che di arredo, soluzioni a forte impronta dei luoghi (cambi di pendenza ben raccordati, vegetazione tipica dei luoghi, mantenimento e rafforzamento di nicchie di ambientazione) e con materiali autoctoni (legno, sasso, sistemazioni naturalistiche).

Le recinzioni potranno essere realizzate solo in legno di larice non trattato e a disegno tradizionale. I percorsi e i piazzali carrabili, limitati allo stretto indispensabile, saranno pavimentati a macadam o con il sistema delle terre rinforzate.

E' possibile realizzare manufatti di modesta entità interamente in legno (nella struttura così come nei rivestimenti esterni) e con caratteristiche tipologiche tradizionali strettamente di sostegno alle attività e cioè spogliatoi, attrezzature per lo svago e lo sport, chioschi per bar e per la vendita di oggetti di interesse turistico.

Le nuove costruzioni andranno realizzate in posizioni paesaggisticamente in armonia con i luoghi.

Altezza massima : 3.50 ml

SUN massima per singolo edificio 70 mq.

Zona sportiva esistente località Priori

Zona già caratterizzata da servizi pubblici di carattere turistico-sportivo quali campo da calcio, struttura coperta per gioco alle bocce, bar-ristorante).

Ogni ulteriore intervento sarà improntato al mantenimento delle caratteristiche ambientali naturali e tradizionali.

Data la centralità si prevede la realizzazione di un punto informativo (Info Point) a servizio del Parco Naturale Adamello – Brenta.

Art. 11.2 Zone D Aree per campeggio in località Priori

1. La zona è destinata alle strutture ricettive all'aperto. Il P.R.G. si attua nel rispetto della legislazione provinciale e dei regolamenti vigenti in materia. È ammessa la

- realizzazione di strutture ricettive all'aperto così come definiti dall'art. 3 della L.P. n. 19/2012, così come qualsiasi altro intervento atto a incentivare il turismo Open-Air.
2. Sono ammessi, secondo la normativa di riferimento che si richiama - *L.P. 4 ottobre 2012 nr. 19 e succ. regolamento di esecuzione dd. 31 luglio 2013* – fabbricati destinati a servizi ed alle attrezzature del camping (quali servizi igienici, spacci alimentari, bar, ristoranti ed altro) e le unità abitative fisse (quali bungalow, suite, case sugli alberi etc) le destinazioni a servizio sono eventualmente ammessi luoghi di ritrovo a carattere religioso per una Sun Complessiva massima di 100 mq.
 3. Le tipologie costruttive e decorative dei manufatti delle strutture ricettive all'aperto di cui all'art. 3 della L.P. 19/2012 dovranno fare riferimento alla tradizione montano-rurale tradizionale o in alternativa essere integrate con la morfologia dei luoghi, utilizzando anche coperture piane rinverdate, con il legno a predominare anche nei rivestimenti esterni, fatte salve necessità puntuali che implicino giustificatamente l'utilizzo di materiali tecnologicamente più funzionali alle necessità specifiche (es.: calcestruzzo armato per platee e plinti di fondazione, manti di copertura in materiali leggeri, serramenti in materiali diversi dal legno, impianti fotovoltaici e solari-termici in copertura, ecc. ...).
 4. La recinzione perimetrale delle strutture ricettive all'aperto di cui all'art. 3 della L.P. 19/2012 dovrà essere in legno e riferirsi alle tipologie tradizionali alpine di semplice fattura. Tuttavia sulla medesima area è consentita anche l'installazione di recinzioni – reti per la protezione dalla fauna selvatica secondo le prescrizioni tecniche e standard forniti dai servizi ed enti provinciali preposti. Le piantumazioni e le sistemazioni a verde in generale devono fare ricorso a essenze autoctone con impianto variegato per incentivarne l'apporto didattico (es.: indicazioni didascaliche su tabelle esplicative...).
 5. Il fabbisogno energetico complessivo deve essere garantito per il 20% da fonti energetiche rinnovabili. L'irrigazione delle aree verdi deve essere garantito, salvo eccezionalità stagionali, dal recupero delle acque meteoriche previo accumulo in vasche interrato e non. La raccolta dei liquami potrà essere garantita anche per mezzo di vasche Imhoff, dimensionate per il fabbisogno specifico locale, salvo la possibile e futura disponibilità di allacciamento alla rete comunale. Tuttavia si ritiene opportuno prediligere soluzioni che prevedano l'allacciamento alla rete comunale.
 6. La progettazione, la realizzazione e la programmazione di sviluppo strutturale del camping potrà fare riferimento alle linee guida di incentivazione della conoscenza del Parco Adamello Brenta così come individuate dal *"Nuovo Piano del Parco"* per ottimizzare sinergicamente le strategie di sviluppo del turismo sostenibile e ecocompatibile.
 7. All'interno dell'area a campeggio (al fine di evitare la commistione tra gli ospiti del campeggio ed i camperisti itineranti) si rende necessario individuare un'area attrezzata per autocaravan di pari metratura a quella fino ad oggi prevista (2.000 mq.) conforme alla disciplina di settore.
 8. La realizzazione dell'area a campeggio di cui ai commi precedenti è subordinata all'approvazione di un piano attuativo ai sensi dell'art. 49 c. 4 della l.p. 15/2015 per la definizione delle caratteristiche architettoniche e distributive dell'intervento, con particolare attenzione alla definizione di un rapporto equilibrato tra spazi aperti e costruito. In ragione delle dimensioni dell'area l'intervento dovrà essere sottoposto alla procedura di VIA ai sensi della l.p. 17 settembre 2013, n. 19 e ss. mm. e del relativo regolamento di esecuzione (decreto del Presidente della Provincia 20 luglio 2015, n. 9-23/Leg.). Si ricorda quindi che la variante al PRG che introduce il suddetto piano

Z104  Corsi d'acqua

AREE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE ART 8

- B103  Residenziali di Completamento B3 - B4
- C101  Aree di Espansione e Riqualificazione Urbanistica
- A203  Restauro

VERDE PRIVATO E SERVIZI PER LA RESIDENZA

- H101  Verde privato - Art. 8.5
- H104  Parcheggio Privato - Art. 8.6  di progetto

AREE PER AZIENDE AGRICOLE IMPIANTI DI LAVORAZIONE E COMMERCIALIZZAZIONE PRODOTTI AGRICOLI

- E202  Impianto forestale
- E203  Impianto zootecnico - Art. 10.3

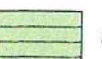
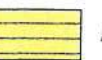
AREE PRODUTTIVE A PREVALENTE ATTIVITA' ECONOMICA - ART. 9

- D121  Area commerciale
- D104  Aree produttive del settore secondario livello Locale D - Art. 9.1

AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI TURISTICI

- D201  Aree per attrezzature turistiche alberghiere - Art. 9.2
- D216  Area per campeggio - Art.11.2
- D212  Pista da sci per fondo - Art.11.5

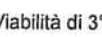
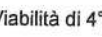
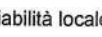
AREE DESTINATE AD ATTIVITA' AGRO-SILVO-PASTORALI

- E104  Area agricola di pregio - Art.10.1
- E103  Aree agricole - Art.10.2
- E106  Area a bosco - Art.10.4
- E108  Area a elevata naturalità - Art.10.6

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO SOVRA LOCALE - ART. 11

- F101  Area ad "attrezzature e servizi pubblici di livello sovralocale"  Area Ecologica
- F107  Area sportiva all' aperto
- F108  sportiva all' aperto di progetto

AREE PER LA MOBILITA' - ART.14

- Viabilità di 3° categoria
- F409  Esistente  di Potenziamento  di Progetto
- Viabilità di 4° categoria
- F412  Esistente  di Potenziamento  di Progetto
- Viabilità locale
- F415  Esistente  di Potenziamento  di Progetto
- Viabilità principale
- F501  Principale  Principale di Progetto
- Percorsi Pedonali
- F419  di Progetto

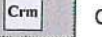
SPECIFICO RIFERIMENTO NORMATIVO

- Z602  Poligonale
- Z601  Puntuale

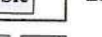
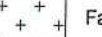
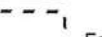
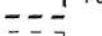
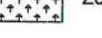
PIANI ATTUATIVI

- Z502  Piano insediamenti produttivi - Art. 9.1
- Z504  Piano di lottizzazione - Art. 8.3

AREE PER IMPIANTI SMALTIMENTO RIFIUTI

- F101  Discarica di inerti - Art.12
- L104  Centro raccolta materiali - Art. 11
- Z900  Vasca Imhoff - Art.11

AREE DI RISPETTO TUTELA E PROTEZIONE

- Z310  Area di protezione dei laghi - Art.16.3
- Z305  Area di rispetto Centro Storico - Art. 16.1
- Z309  Zone speciali di conservazione (ZSC) Art. 16.6
- G101  Fascia di rispetto cimiteriale - Art.15
- G103  Fascia di rispetto stradale - Art.15
- G105  Fascia di rispetto depuratore - Art.11
- Z313  Zone di protezione speciale (ZPS) - Art.16.6
- Z321  Elementi geologici e geomorfologici del PUP - Art.16.4
- Z303  Aree di interesse archeologico - Art.16.7  T2
- Z302  Vincolo indiretto manufatti e siti di rilevanza culturale - Art.16.7
- Z307  Parco Naturale Adamello Brenta PNP
- Z328  Zone speciali di conservazione ZSC

