

COMUNE DI COMANO TERME



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PROGETTO: LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVA AREA CAMPEGGIO E  
PIAZZOLE SOSTA CAMPER NELL'ABITATO DI PONTE ARCHE -  
**PROGETTO PRELIMINARE**

COMMITTENTE: AMMINISTRAZIONE COMUNALE COMUNE DI COMANO TERME

Via G. Prati, n°1 – loc. Ponte Arche  
38077 COMANO TERME (TN)

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA SULL'INTERVENTO**

**INDICE**

1.	Introduzione .....	3
2.	Inquadramento urbanistico.....	4
3.	Inquadramento Geografico.....	4
4.	Inquadramento normativo e classificazione .....	5
5.	Descrizione dell'Opera .....	6

\*

## 1. Introduzione

Gli elaborati tecnici, di cui la presente relazione è parte integrante, illustrano il progetto per la realizzazione di un struttura e relativi servizi destinata all'allestimento di un'area destinata a campeggio e piazzole per sosta camper da realizzarsi presso l'abitato di Ponte Arche presso l'ex campo da calcio su un lotto di terreno contraddistinto dalle particelle fondiarie 191/1 e alcune parti delle pp.ff. 192, 195, 196, 197/1, 199/3, 199/1, 198, in C.C. Cares nel comune amministrativo di Comano Terme. Detti lotti di terreno, sui quali era realizzato l'ex campo da calcio, sono attualmente di proprietà comunale e risultano, ad oggi, inutilizzati essendo operativa la nuova struttura sportiva in località Rotte, sempre presso l'abitato di Ponte Arche.

L'esigenza di individuare un'area da destinarsi a campeggio e piazzole per sosta camper nasce dall'osservazione che per lunghi periodi dell'anno l'attività dell'Azienda Termale di Comano Terme vede, tra i propri clienti, numerosi utilizzatori di camper che per l'attuale mancanza di strutture ricettive idonee, sostano nei parcheggi presso lo stabilimento termale; tali luoghi sono assolutamente inadeguati al dare quei minimi servizi che i camper richiedono. La creazione di un'area attrezzata per la sosta camper rappresenta un'occasione per ricevere ed accogliere nel modo più adeguato questa forma di turismo, che negli ultimi anni sta segnando un trend di crescita decisamente positivo e che si colloca tra le forme di turismo assolutamente da non trascurare quanto a movimento economico ad esso correlato.

Per soddisfare tale eigenza, l'Amministrazione comunale, dopo aver sondato anche altre possibilità di spazi compatibili, ha individuato, proprio presso l'ex campo da calcio di Ponte Arche, una zona atta ad accogliere i servizi richiesti.

La zona è stata ritenuta infatti la più idonea e confacente sia per la sua posizione, facilmente raggiungibile e non troppo lontana dal centro del paese e dalle Terme di Comano, sia per le sue caratteristiche morfologiche, essendo un'area già pianeggiante e direttamente a contatto con una viabilità interna comunale (via Lungo Sarca).

## 2. Inquadramento urbanistico

Per quanto attiene all'attuale inquadramento urbanistico del lotto "area per attrezzature e servizi – sportive" esso non risulta compatibile con la realizzazione della nuova opera pubblica.

Di qui l'interesse dell'Amministrazione Comunale di Comano Terme ad effettuare una variante puntuale per opere pubbliche al vigente strumento urbanistico al fine di ottenere una destinazione urbanistica dell'area compatibile con l'opera in oggetto.

L'amministrazione Comunale ha già attivato questa procedura presso i competenti uffici della Provincia Autonoma di Trento.

## 3. Inquadramento Geografico

Per quanto riguarda la localizzazione dell'area rispetto al complesso termale di Comano Terme, e più ancora rispetto alle vie di accesso a quest'ultimo, si può facilmente notare come la collocazione sia ottimale ed in grado di offrire, in futuro, anche la possibilità di sfruttare, se realizzato, un comodo e breve collegamento pedonale e ciclabile che costeggiando il fiume Sarca e attraverso il vecchio ponte per Stenico, conduce in modo diretto sia al complesso termale che al centro del paese.



fig. 01: vista dell'area dalla s.s. 237



fig. 02: vista dell'area da Via Lungo Sarca

L'accesso alla nuova opera pubblica si atterrà su Via Lungo Sarca in destra orografica del Sarca. La dislocazione dell'area rispetto al paese di Ponte Arche fa sì che essa risulti, da una parte, sufficientemente decentrata da non ostacolare o appesantire la viabilità urbana del paese, e dall'altra sia capace di essere attestata a qualche centinaio di metri dall'arteria principale di scorrimento del traffico sia commerciale che turistico rappresentata dalle direttive Trento – Madonna di Campiglio – Molveno – Riva del Garda, tutte con snodo viabilistico principale a Ponte Arche.

Altro vantaggio assicurato dalla posizione individuata e per altro fondamentale per la specifica tipologia dell'utenza risulta essere la vicinanza con i vari centri commerciali che rendono disponibili i generi di prima necessità.

## 4. Inquadramento normativo e classificazione

La normativa presa in considerazione per la redazione del progetto è stata anche la L.P. 04/10/2012 n. 19 (Disciplina della ricezione turistica all'aperto e modificazioni della legge provinciale 28 maggio 2009, n. 6, in materia di soggiorni socio-educativi) e relativo regolamento di esecuzione (DPP 15/07/2013 n. 12-114 Leg).

Nel completo rispetto di questa normativa l'area è dotata di un ingresso principale per il pubblico mentre gli altri eventuali accessi sono primariamente pedonali e,

comunque, non utilizzabili dal pubblico; saranno tutti dotati di idonea chiusura costituita da sbarra e/o cancello metallico al fine di garantire un accesso controllato sia degli autocaravan che delle macchine, nonché di ospiti e fornitori.

L'ingresso principale risulta utilizzabile da due automezzi contemporaneamente e direttamente controllabile dall'ufficio-reception posto nell'edificio servizi che sarà attestato sulla strada comunale "via Lungo Sarca".

Le aree di sosta attrezzate per autocaravan, così come da tipologia individuata dal regolamento di esecuzione, risulteranno dotate degli impianti previsti dalla normativa vigente. L'area risponderà alle norme in termini di abbattimento delle barriere architettoniche.

## 5. Descrizione dell'Opera

Tema conduttore della proposta progettuale della nuova area camping è stata l'idea di offrire agli ospiti che se ne serviranno, sia quelli legati al termalismo che a quelli "di passaggio", un luogo dove il contatto con la natura, la tranquillità del soggiorno e la comodità e completezza dei servizi si estrinsecano attraverso ogni elemento percepito. È indubbio che il richiamo turistico preminente in zona è quello svolto dalle Terme di Comano, che offre le proprie cure attraverso la straordinaria acqua termale che la natura ha ivi reso disponibile.

Le Terme, e le loro cure, si completano soprattutto anche con il benessere concesso dal poter soggiornare in un'eccezionale ambiente naturale dove la vista spazia ovunque tra il verde dei prati e l'azzurro dei torrenti: l'incontro tra benessere e natura è quindi quanto ricerca l'ospite che qui soggiorna. Ecco allora che la nostra proposta vede materiali di costruzione e di arredo che fanno largo uso del legno, spazi per lo svago e per la sosta realizzati alternando, senza soluzione di continuità, prato verde e limitate zone carrabili - le piazze di sosta - finite a ghiaia lavata, percorsi interni di transito che prediligono pavimentazioni naturali drenanti e lasciano solo alle parti vicine agli accessi ed ai servizi il necessario uso di finiture più resistenti, il tutto all'interno di ampie alberature capaci sia di dare al contempo protezione degli autocaravan da vento e sole ed anche garantire quell'abbattimento dei rumori e necessaria tutela della privacy che il campeggio richiede.

Sempre in riguardo alla privacy del campeggio e per attutire i rumori molesti, tutta l'area si è ipotizzata delimitata da rete metallica e da siepi sempreverdi di altezza sufficiente. Anche la sostenibilità ambientale è stata approfondita considerando la possibilità che l'intero camping sia energeticamente autosufficiente (almeno nelle ore diurne) attraverso la realizzazione di pannellature fotovoltaiche e solari calibrate sulle specifiche esigenze di consumo, ma soprattutto attraverso la realizzazione di impiantistica improntata al basso consumo energetico.

Relativamente al terreno si è scelto di modificare l'attuale conformazione perfettamente pianeggiante del lotto creando delle piccole ondulazioni nel tappeto erboso che presenterà un continuo susseguirsi di zone in leggero rilievo alternate ad altre pianeggianti o in leggero avvallamento, al fine di trasmettere l'idea di essere in un prato naturale ovvero in un luogo in stretta sintonia con i canoni e gli stili di vita che sono propri sia di chi ama la vita in contatto con la natura.

L'offerta delle piazze per la sosta, modulata in tre diverse ampiezze a seconda delle dimensioni dei camper e che permette l'utilizzo di una veranda apribile lateralmente al camper in posteggio, è completata da bungalow in legno che, a seconda delle necessità, con piccole trasformazioni, possono ospitare nuclei familiari più, o meno, numerosi e nella parte più a sud dell'area da una zona attrezzata per il campeggio con tende.

Ogni piazzola è ovviamente fornita di quei servizi indispensabili per la sosta organizzata del singolo camper, quali la fornitura e l'allacciamento per la corrente elettrica e l'acqua potabile che verranno erogati attraverso apposite colonnine.

Il parco offre al suo interno parecchi punti attrezzati per aree giochi, un area per beach volley, alcune aree attrezzate per griglie e tettoie con tavoli e panche. In tutto il camping si è previsto un impianto luci, sia interne che esterne, completamente automatizzato, capace di offrire diverse regolazioni sia per orari d'uso che per intensità di luce, con corpi illuminanti a risparmio energetico e luci orientate esclusivamente verso il basso per ridurre al minimo l'inquinamento luminoso.

I servizi tipici offerti dall'attività di camping e previsti dalle specifiche norme vigenti sono resi disponibili all'interno dei due edifici principali posti nella zona Est del lotto – quella d'ingresso – e nella zona Sud. Entrambi gli edifici si sono ipotizzati ad un unico

piano con struttura e finiture in legno. Il primo ospita al suo interno la reception attestata sull'ingresso del camping, una ampia zona commerciale che potrà essere destinata a vari usi in funzione delle esigenze della proprietà e degli utilizzatori (ad esempio un bici grill ed un minibar), un area miniclub (con uffici e salone) per le attività ludiche o di conferenza, un area ginnico sportiva al coperto, un deposito per bici (tradizionali ed elettriche) e i servizi igienici a servizio delle attività citate che, in quanto sorvegliati, daranno risposta anche alle esigenze notturne degli ospiti.

Il secondo edificio, quello posto a Sud, ospiterà i servizi strettamente connessi alle esigenze della vita in camper e tende, ovvero bagni e docce con acqua calda (di cui uno dedicato a portatori di handicap), babyroom, lavastoviglie, lavatoio e lavabiancheria.

All'ingresso principale, nella zona Est, oltre ovviamente al sistema di controllo accessi degli autoveicoli (tramite sbarra automatica) e relativo sistema di pagamento, vi è l'uscita pedonale presidiata dotata di cancelletto metallico.

Presso tale struttura trovano collocazione anche gli impianti tecnologici per il controllo, la monetizzazione e la distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, i quadri degli impianti per la gestione dell'area ed il posto per un eventuale guardiano. In entrambe le palazzine vi sarà la possibilità di usufruire di distributori automatici di bevande, di un posto telefonico pubblico con possibilità di "WI-FI".

Lo svuotamento dei reflui organici e l'isola ecologica con i contenitori dei rifiuti per la raccolta differenziata sono collocati nella zona ad Ovest dell'ingresso.

Nell'area antistante la palazzina d'ingresso sono stati collocati posti organizzati per parcheggiare automobili e motocicli, nonché le biciclette di ospiti ed esterni. Si è previsto anche un servizio di ricarica per bici elettriche, da porsi a servizio degli utenti sia interni che esterni, pensando anche alla possibile ciclabile che dovrebbe passare in quei luoghi ed al possibile sviluppo attrattivo di un bici grill.

È possibile prevedere un sistema di automazione che permetta la gestione automatizzata degli accessi al campeggio, prevista mediante lettori di badge e schede programmabili e/o prepagate presso la reception del campeggio.

Detto sistema di automazione potrebbe permettere inoltre la gestione contabile diretta del servizio di fornitura di acqua ed energia elettrica presso la torretta di riferimento della piazzola di sosta.

Così concepita, l'area, erogando i necessari servizi primari e molteplici attrattivi servizi complementari, apparirà all'utente come un luogo idoneo ove fermarsi per un periodo di soggiorno e vacanza, ma anche come un'area chiusa e controllata, fornendo quel senso di sicurezza generale e completezza di servizi che già lo standard medio/alto delle aree di nuova realizzazione fornisce. L'idea che ha spinto questa progettazione preliminare è stata quella di realizzare un area di sosta il più lontano possibile dallo stereotipo comune di un semplice parcheggio inserendo tanto verde, edifici monopiano in legno, percorsi e piazzole non allineati, pavimentazioni naturali e alberature diffuse.

Tutte le caratteristiche descritte sono in grado di rispettare quel senso di vicinanza alla natura che traspare sia dall'offerta termale in particolare, ma anche e più in generale dall'intero pacchetto dell'offerta turistica trentina che è sempre più ricercato dall'"ospite" che sceglie il Trentino come luogo di vacanza.

Il tecnico

dott. ing. Alberto Flaim

