



PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA G10

ALLEGATO I

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



PIANO PARTICOLAREGGIATO

ZONA G10

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

● INQUADRAMENTO URBANISTICO

● UBICAZIONE E DESCRIZIONE

Le N.T.A. del P.U.C. definiscono la zona G10 come un'area destinata ad attrezzature turistiche di servizio, localizzata nell'entroterra lungo la strada che conduce a Fontanamare e consente la localizzazione di un parcheggio per camper a debita distanza dalla fascia del litorale.

L'area oggetto del Piano Particolareggiato è ubicata in loc. Su Ollargiu.

L'accesso all'area è ubicato lungo la S.P.83, adiacente ad una vasta piazzola di sosta.

La Zona G10 attualmente comprende quattro proprietà, riportanti le seguenti superfici:

- PROPRIETA' 1: (Zuddas Graziano / Zuddas Riccardo) Foglio 2 – Mappali 491-492, pari a mq. 9345,00 ;
- PROPRIETA' 2: (Sanna Peppino) Foglio 2 Mappale 131, pari a mq. 1584,00; (In fase di voltura)
- PROPRIETA' 3: (Sanna Peppino) Foglio 2 Mappale 132 pari a mq. 1582,00; (In fase di voltura)
- PROPRIETA' 4: (Sanna Peppino) Foglio 2 Mappale 180 pari a 306,00 mq. (In fase di voltura)



Sul lotto è presente una strada sterrata che collega i vari mappali oggetto del Piano.

I **Mappali 131-132-180** risultano essere incolti. Presentano alcuni piccoli arbusti di macchia mediterranea. Possiedono una recinzione con pali e rete metallica anti-pecora di altezza pari a m. 1.00 sui lati esterni.

Il **Mappale 492** risulta essere suddiviso in più zone, alcune incolte ma periodicamente pulite, altre piantumate con ulivi o piante da frutto e piccole porzioni destinate alla coltivazione di prodotti ortofrutticoli o di vite. Sono inoltre presenti alcuni esemplari di macchia mediterranea costantemente potati e valorizzati come elemento di pregio del lotto. Possiede una recinzione in pali e rete metallica di altezza pari a m. 1.80 su tutti i lati, in parte coperta da arbusti sempreverdi.

E' presente un fabbricato, urbanisticamente e catastalmente conforme adibito a magazzino agricolo, di dimensioni pari a m. 10.40 x 5.40, per totali mq. 56.16.

UBICAZIONE



PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA G10

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

IMMAGINE 1 - Vista Aerea con individuazione Zona G10



IMMAGINE 2 - La foto rappresenta il fabbricato esistente ubicato all'interno della PROPRIETA' l adibito a magazzino agricolo.



IMMAGINE 3 - La foto rappresenta il magazzino agricolo e la parte bassa del terreno. E' evincibile la presenza di arbusti di macchia mediterranea, ulivi e piante da frutto.





IMMAGINE 4 La foto rappresenta il magazzino agricolo e la parte alta del terreno. .

E' evincibile la presenza di arbusti di macchia mediterranea ed ulivi.



IMMAGINE 5 La foto rappresenta la vista verso la parte più alta del terreno.

E' evincibile la presenza di arbusti di macchia mediterranea ed ulivi.



IMMAGINE 6 - La foto rappresenta il cancello di ingresso esistente.

Alle sue spalle è evincibile la strada sterrata esistente che collega i vari lotti oggetto del piano.



PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA G10



IMMAGINE 7 – La foto rappresenta la strada sterrata esistente che collega i vari lotti oggetto del piano.

La sua ubicazione è stata mantenuta anche in fase di progetto.

Sulla sinistra è evincibile la conformazione dei mappali 131/132/180, che risultano essere incolti, presentano piccoli arbusti di macchia mediterranea alternati a zone incolte.



IMMAGINE 8 La foto rappresenta la vegetazione presente nei mappali 131/132/180.

Sono evincibili piccoli arbusti di macchia mediterranea alternati a zone incolte.

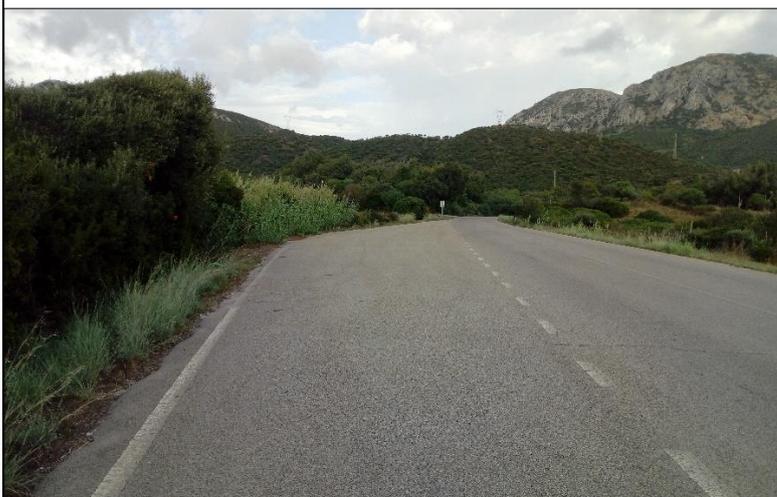


IMMAGINE 6 – La foto rappresenta la piazzola di sosta adiacente all'ingresso della zona G10.

La piazzola è sufficientemente ampia da ospitare più camper e dar loro modo di uscire in sicurezza dalla carreggiata per poter poi accedere all'area camper..



● SUPERFICIE TERRITORIALE E VOLUMETRIE

Le norme di attuazione del P.U.C. individuano per la Zona G10 una superficie territoriale pari a 13380,72mq.

La volumetria insediabile è di 0,10 Mc/Mq e pertanto per l'intera zona risulta pari a 1338,07 Mc.

La superficie reale dei lotti, come riscontrato dal rilievo realizzato e confermata dai dati catastali rilevati è pari a:

Area 1: Foglio 2 – Mappali 491-492, pari a mq. 9345,00 ;

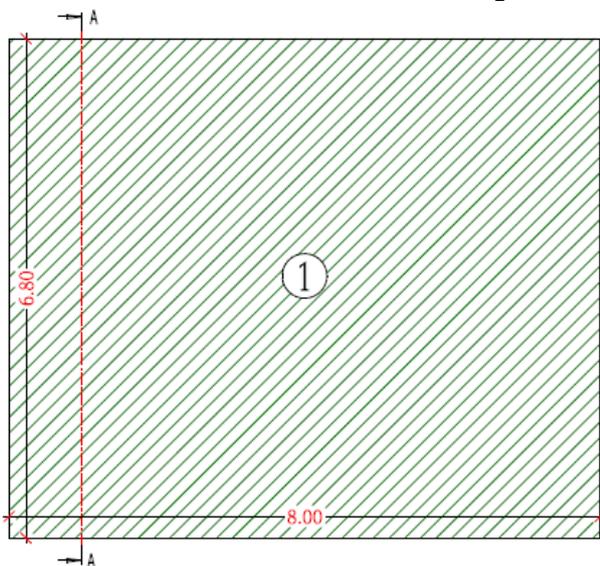
Area 2: Foglio 2 Mappale 131, pari a 1584,00 mq;

Foglio 2 Mappale 132 pari a 1582,00 mq;

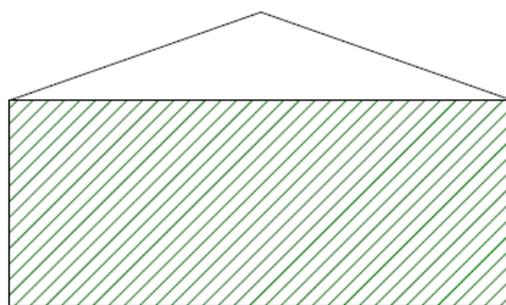
Foglio 2 Mappale 180 pari a 306,00 mq.

Area 1: Superfici e Volumetrie previste:

- FABBRICATO 1 – Sala colazione e bagni



Superficie 1: m. $8,00 \times 6,80 = 54,40$ mq.



Volume 1: mq. $54,40 \times 2,80 = 152,32$ mc.



- FABBRICATO 2 – Reception, locale guardiana, magazzino e servizi connessi alla sosta.

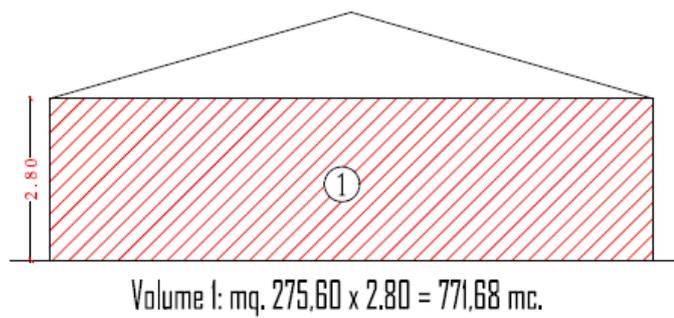
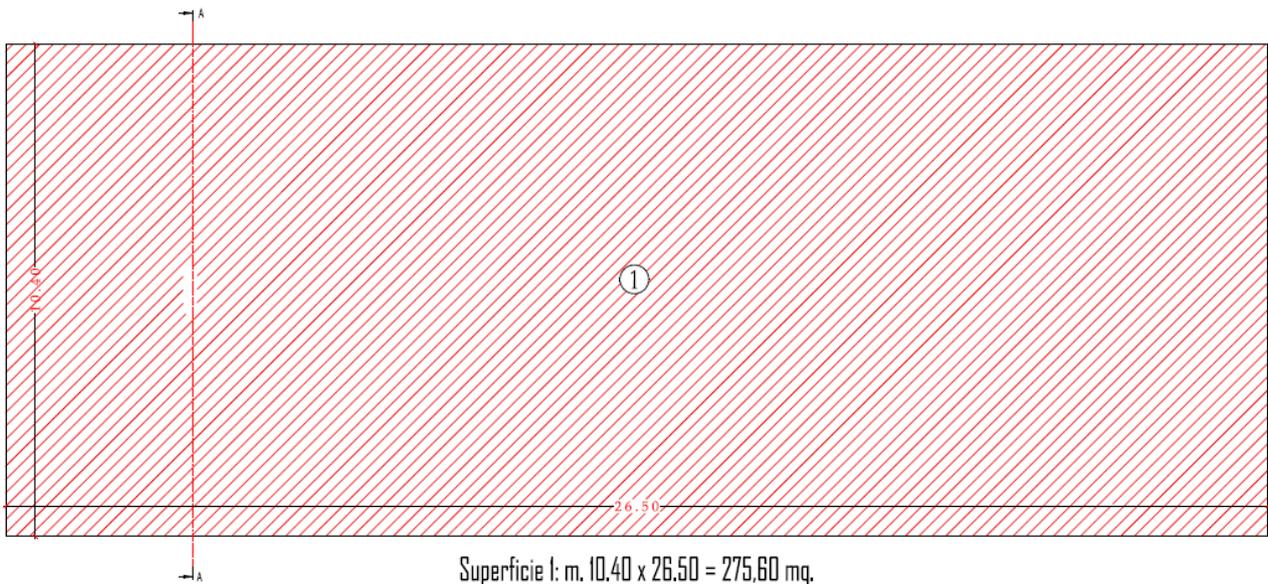
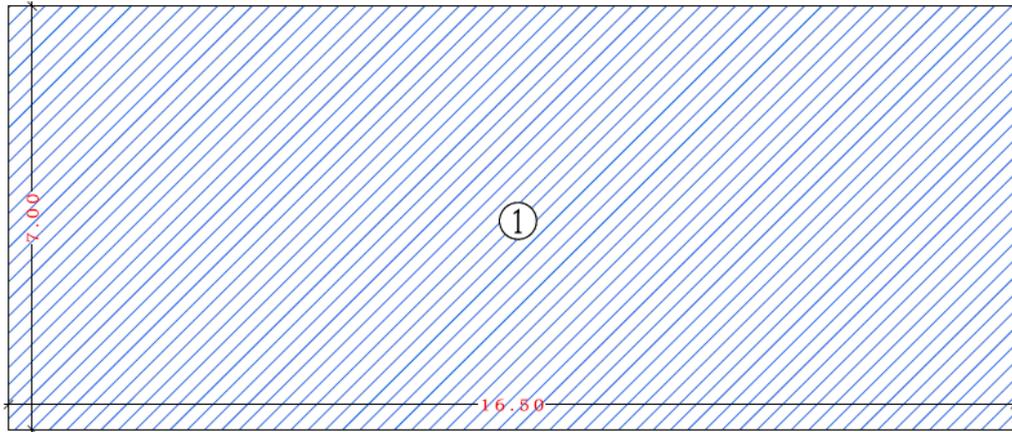


TABELLA TECNICA – AREA I	
SUPERFICIE AREA	9345,00 mq.
VOLUMETRIA INSEDIABILE	934,50 mc.
VOLUMETRIA IN PROGETTO	924,00 mc.
VOLUMETRIA RESIDUA	10,50 mc.

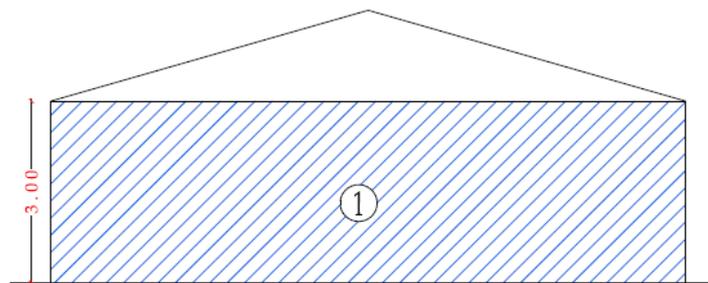


Area 2: Superfici e Volumetrie previste:

- FABBRICATO 2 – Reception, locale guardiania, magazzino e servizi connessi alla sosta.



Superficie 1: m. 7.00 x 16.50 = mq. 115,50



Volume 1: mq. 115,50 x 3.00 = 346,50 mc.

TABELLA TECNICA – AREA 2	
SUPERFICIE AREA	3472,00 mq.
VOLUMETRIA INSEDIABILE	347,20 mc.
VOLUMETRIA IN PROGETTO	346,50 mc.
VOLUMETRIA RESIDUA	0,70 mc.

La volumetria totale prevista in progetto (Area 1 + Area 2) è pari a mc. 1270,50.

La volumetria prevista dal piano è pari a mc. 1338,07.

La volumetria residua derivante dalla differenza tra la superficie prevista nel piano e la superficie reale è pari a mc. 67,57.



● PIANO FINANZIARIO

Lo studio di fattibilità dell'attività da intraprendere dalla costituenda Zuddas S.r.l. evidenzia la previsione di andamento economico, finanziario e patrimoniale che l'attività produrrà nei primi 5 anni di attività; chiaramente essendo l'ipotesi sviluppata prendendo come momento di avvio dell'attività l'anno 2017, ove questo dovesse spostarsi agli anni successivi è possibile che possano intervenire alcune variazioni sui dati stimati, tali comunque da non modificare sostanzialmente le risultanze dello studio stesso.

Come si può evincere dal business plan l'attività sarà avviata facendo ricorso a capitale proprio per 20.000€ e a finanziamenti di terzi per 90.000€, nel primo esercizio successivo il capitale proprio si incrementerà di 25.000€ e nel secondo di ulteriori 20.000€, al quinto anno i soci saranno rimborsati di 5.000€ dato che il capitale proprio necessario è calcolato in 60.000€; nel mentre si provvederà gradualmente a rimborsare i finanziamenti di terzi e i relativi interessi passivi nella misura di 4.500€ annui, poiché il mutuo contratto ha durata ventennale;

Gli introiti derivanti dall'attività propria dell'impresa saranno come esposto nel prospetto in costante crescita per i primi quattro anni, l'elevato margine di redditività dell'attività esercitata, consentirà fin dal primo esercizio di conseguire utili che andranno crescendo di anno in anno nel periodo in esame, il conto economico a regime evidenzia la produzione di utili netti in rapporto maggiore del 50% dei ricavi, questo in conseguenza del fatto che l'attività sarà gestita in stretta economia, che di fatto non richiede notevole impiego di personale dipendente e che i costi fissi sono molto contenuti, da tutto ciò deriva un elevato valore finanziario netto che alla fine del quinto esercizio è quantificabile in oltre 385.000€, con un conseguente valore del patrimonio netto attestato a circa 135.000€, un netto circolante di oltre 210.000€.

L'imprenditore ha valutato, considerando che di fatto, nell'area circostante a quella in cui si intende esercitare non esistono strutture concorrenti, di poter vendere il proprio prodotto ad un prezzo in linea con quanto praticato da analoghe realtà economiche presenti in mercati analoghi al nostro; ha altresì valutato la possibilità di un interessante incremento del numero dei clienti data l'alta frequentazione turistica della zona, che nell'ultimo periodo, pare si stia estendendo anche oltre i tre canonici mesi estivi, conseguentemente, essendo i "costi di produzione" intendendo quelli variabili in rapporto ai servizi forniti, molto contenuti, si ha la garanzia di un elevato margine di guadagno, inoltre, il favorevole andamento finanziario, assicurato dall'immediatezza degli incassi, infatti i servizi resi vengono pagati nel momento di erogazione, pongono l'attività al riparo dalla necessità di ricorrere a finanziamento di terzi per le necessità di liquidità di gestione, evitando ulteriori costi per interessi passivi, la scarsa necessità di prestazioni di personale dipendente, quindi un basso di costo, rappresenta una ulteriore garanzia di guadagno.



Sostanzialmente l'analisi del progetto d'impresa evidenzia una elevata fattibilità economica, un'agevole gestione finanziaria ed un ottimo risultato patrimoniale, inoltre, tenuto conto che lo spirito ecologista è sempre più sentito e che la vacanza in camper o roulotte ne è una forte rappresentazione, è pensabile che il trend positivo continuerà ben oltre i cinque anni presi in esame.

● PROGETTAZIONE DELL'AREA

DESCRIZIONE

La pianificazione dell'area è stata realizzata con particolare attenzione verso la morfologia e le caratteristiche ambientali preesistenti.

La viabilità del comparto è garantita in parte da una strada sterrata già presente e le nuove strade previste, per quanto possibile, sono state ubicate in funzione della posizione degli arbusti esistenti. Per garantire l'equa fruizione della zona, il comparto è stato suddiviso in due aree, dove sono state previste le rispettive volumetrie, aree di sosta e servizi connessi.

Sono previste inoltre due aree di parcheggio comuni, una per area, per la sosta del personale.

La superficie da destinare all'edificazione è complessivamente pari a mq. 446,94 suddivisa proporzionalmente tra le due aree.

AREE PUBBLICHE

AREA 1:

- Area Giochi con pergole e tavoli (1), di 817,50 mq.
- Area Giochi (2), di 406,50 mq.
- Area Barbecue con tavoli (1), di 250,00 mq.
- Area Barbecue con pergole e tavoli (2), di 558,50 mq.
- Area Relax, di 150,00 mq.
- Parcheggio Comune, di 172,00 mq.

AREA 2:

- Area Giochi con pergole e tavoli, di 315,00 mq.
- Area Barbecue con tavoli (1), di 278,50 mq.
- Area Barbecue con tavoli (2), di 121,50 mq.
- Area Relax, di 137,00 mq.
- Parcheggio Comune, di 208,50 mq.



SIMULAZIONI GRAFICHE AREE



PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA G10



PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA G10

ACCESSO ALL'AREA - INGRESSO/USCITA VERSO SP. 83

Come indicato sopra, l'accesso all'area di sosta avviene dalla S.P. 83.

In corrispondenza dell'ingresso alla Zona G10 è presente una vasta piazzola di sosta, che consente ai camper e caravan di accedere in tutta sicurezza all'area, con ampi spazi di manovra e di eventuale momentanea sosta in caso di contemporaneità di molteplici mezzi.



-  Perimetro piazzola di sosta
-  Perimetro Zona G10

La piazzola di sosta in corrispondenza dell'ingresso dell'area di sosta possiede una larghezza pari a m. 10,00 e una lunghezza massima, in adiacenza alla carreggiata di m. 100,00.

Date le grandi dimensioni della piazzola, le problematiche di ingresso e uscita dall'area sosta camper, vengono ridotte al minimo.



AREE DI SCARICO REFLUI

E' previsto per ogni area, il posizionamento di un serbatoio per la raccolta reflui non disperdente a svuotamento periodico.

Il serbatoi previsti dovranno essere in C.A. vibrato, monoblocco e avranno capacità pari a 13000 litri, come evidenziato nella scheda tecnica allegata.

I serbatoi di raccolta dovranno in alcun modo rilasciare sostanze liquide e solide sul terreno e all'occorrenza dovranno essere svuotate mediante autospurgo.

ANTINCENDIO

L'attività prevista sull'area non è soggetta a C.P.I. ma rispetterà tutte le disposizioni previste dal TITOLO V dell'allegato alla Delib. G.R. n.22 del 4.5.2018 in merito alle norme di sicurezza antincendi per gli insediamenti turistico-ricettivi e simili.

L'area avrà capacità ricettiva massima di c.a. 250,00 persone e pertanto non è soggetta alle disposizioni contenute nel Decreto del Ministero dell'interno del 28 Febbraio 2014 (G.U. n°61 del 14 Marzo 2014)

E' prevista per tutto l'arco dell'anno una fascia tagliafuoco di c.a 10.00 m in quanto l'area di sosta prevede in corrispondenza del perimetro i vari stalli di sosta, privi di vegetazione.

E' inoltre prevista, (oltre alle dotazioni private minime obbligatorie) una rete di idranti antincendio progettata, installata, collaudata e gestita secondo regola d'arte ed in conformità alla direttiva ministeriale di cui al Decreto M.I. 20 dicembre 2012.

