

ATTREZZATURE TURISTICHE

Concetti. Lo sviluppo di un centro turistico deve preservare le risorse di base; pertanto le attrezzature turistiche devono essere ubicate e progettate in modo da non compromettere il patrimonio di risorse naturali, inteso come investimento a lungo termine.

L'offerta di attrezzature turistiche deve essere bilanciata, rispondendo ai diversi segmenti della domanda con attrezzature compatibili fra loro e con l'ambiente.

Immagine. L'aspetto di una attrezzatura turistica non deve essere protagonista, ma gregario dell'immagine complessiva del luogo, riprendendo e riproponendo dettagli e particolari costruttivi o decorativi comuni all'intera area turistica.

Dimensionamento. Le dimensioni delle attrezzature ricettive necessarie a fornire la capacità richiesta dipendono dalle caratteristiche e dall'estensione del territorio disponibile e dal mix delle diverse *tipologie*, che generano specifiche *densità* (letti/ha).

Il fabbisogno di spazi costruiti (m^2 di superficie utile lorda) e di terreno (m^2) per posto letto nei diversi tipi di attrezzature ricettive, ricreative ecc. in centri balneari/rurali o montani è stimabile in via preliminare secondo la tabella A. La tabella B riporta i valori della superficie lorda (m^2) per unità alberghiere di diversa categoria.

Densità (letti/ha) in centri turistici con diverse tipologie

Tipologia ricettiva	Zone balneari/lacustri	Zone montane
Edifici alti molto densi	90-160	140-200
Palazzine di 4-6 piani	75-140	120-170
Palazzine di 3-4 piani	-	100-150
Unità aggregate di 2-3 piani	60-115	80-130
Unità singole molto dense	50-100	70-120
Unità singole a media densità	30-60	55-90
Unità singole rade	15-40	30-60

Costi. I costi di realizzazione delle attrezzature ricettive dipendono molto dalle condizioni locali (materiali tipici, manodopera specializzata, trasporti), soprattutto per le unità di medio/basso livello, mentre per quelle di lusso sono più simili nei diversi Paesi.

Incidenza costi in attrezzature ricettive tipiche

	Edificio alto di lusso	Edificio medio	Edificio basso semplice
Investimento per camera	90 000 \$	60 000 \$	40 000 \$
Consulenze, costi prelim. e assic.	12%	12%	12%
Fondazioni e movimenti di terra	4,5%	5,5%	3,5%
Struttura e opere civili	32%	33%	26%
Finiture e arredi	16%	15%	17%
Impianti	33%	32%	39%
Imprevisti	2,5%	2,5%	2,5%

A Spazi e terreno necessari per posto letto

Tipologia	Sup. utile (m^2) per posto letto	
<i>Attrezzature ricettive</i>		
Alberghi tradizionali	13 - 35	
Alberghi integrati in posti turistici	11 - 25	
Hotel garnis e pensioni	8 - 20	
Motel	13 - 28	
Ostelli	11 - 13	
Colonie/centri vacanze sociali	5 - 11	
Villaggi turistici	13 - 21	
Appartamenti e chalet in montagna	7 - 17	
Appartamenti e bungalows al mare	11 - 21	
Appartamenti per personale di servizio	5 - 10	
<hr/>		
<i>Attrezzature diverse</i>	(mare)	(montagna)
Attrezzature ricreative e culturali	0,1	0,2 - 0,3
Attrezzature sportive coperte	0,2	0,4 - 0,5
Attrezzature commerciali (shopping)	0,6 - 0,7	0,6 - 0,7
Servizi centralizzati	0,3	0,3
Amministrazione e servizi tecnologici	0,2	0,3
Totale spazi (m^2) per attrezzature generali	1,5	2,0
Sup. terreno (indice utilizz.=0,4) (m^2)	4	5
Aree per campi gioco e sport	6	5
Totale terreno necessario per posto letto (m^2)	10	10

B Superficie lorda (m^2) per unità alberghiere (due letti)

Spazi	Categ.	*	**	***	****	L
Camera doppia		10,5	14,5	18	21	26
bagno della camera		3	3,5	4	6	7
corridoi, scale ecc.		5	7	8	9	11
Totale zona camere		18,5	25	30	36	45
Totale spazi di soggiorno (incl. cucine, ma escl. serv. tecn.)		7,5	10	15	19	25
Totale compless. per cam. doppia		26	35	45	55	70

Quando l'albergo è inserito in un complesso turistico integrato che offre attrezzature comuni, questi dati devono essere ridotti del 15%

