

MANUALE **REALIZZARE UN'AREA SOSTA CAMPER e CARAVAN**

Redatto con la collaborazione di **Innova** / www.watercamper.it

Crediamo nella necessità di realizzare Aree Sosta Camper e Caravan sempre più performanti e al passo coi tempi ...



... buona avventura!

Da valutare preliminarmente ...

ATTRATTIVA

E' utile valutare con attenzione gli aspetti "appeal" e "marketing" a vantaggio dell'area, rispondendo alla domanda "perché un camperista dovrebbe sostare qui"? Valutando quindi le peculiarità naturalistiche, archeologiche, architettoniche o sportive, proprie della località in cui vi trovate.

VIABILITA' DI ACCESSO ALL'AREA

E' necessario porre particolare attenzione alla viabilità esterna, che deve consentire facilità di arrivo e il transito contemporaneo di due veicoli nei due sensi di marcia, senza creare intralcio alla circolazione.

DESTINAZIONE D'USO

Non esiste a oggi una destinazione mirata alle aree sosta camper, sicuramente optare per una destinazione d'uso commerciale, parcheggio o servizi renderà più semplici le pratiche rispetto a un terreno agricolo, per il quale occorre verificare prima che non ci siano vincoli paesaggistici e successivamente richiedere al Comune l'autorizzazione al cambio di destinazione d'uso (che non è detto venga sempre concesso).

CONFIGURAZIONE TERRENO

Particolare attenzione va dedicata alla configurazione del terreno, privilegiando le soluzioni pianeggianti, ricordando che gli stalli devono rigorosamente risultare "in piano". Se l'area e la viabilità interna avessero una leggera pendenza non è un problema. Se invece il terreno presenta un'eccessiva pendenza occorrerà creare dei terrazzamenti, ma non sempre ciò è economicamente conveniente o percorribile.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Valutare con attenzione se il terreno selezionato è servito o meno, consente di mirare il proprio investimento economico evitando sorprese. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono indicativamente: strade, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, cavedi multiservizi e cavidotti, e spazi di verde attrezzato.

PAVIMENTAZIONE

Un terreno drenante e ben compattato certamente faciliterebbe i costi per le opere di urbanizzazione. Si potrebbe puntare sullo STABILIZZATO che è il più economico o identificare le BETONELLE per la parte dedicata solo alle piazzole/stalli rendendole più accattivanti.

COSTO INVESTIMENTO

Formulare parametri indicativi non vi aiuterà, in quanto le cifre possono variare in funzione delle criticità che l'area stessa può presentare, del numero degli stalli e di quanto si voglia rendere prestazionale l'area stessa. Ovviamente per avere un'indicazione quanto più reale dell'investimento consigliamo di redigere uno studio di fattibilità, prima di intraprendere costi di progettazione.

Elementi fondamentali

SISTEMA CAMPER-SERVICE

Il camper-service normalmente identificato come la zona di “carico e scarico”, è un’area tecnica destinata allo scarico acque reflue ed al rifornimento delle acque potabili, composta da 2 sistemi tecnologici primari: la colonna multifunzione ed il piatto a pavimento (necessariamente carrabile). Privilegiare soluzioni in acciaio inox (facilmente sanificabili e durevoli), meglio se del tipo AISI 316L (per ridurre le ossidazioni).

COLONNINE EROGAZIONE ENERGIA

Il numero delle colonnine è in funzione di come vengono posizionati i camper. Si sconsiglia di dotare le colonnine di non più di 4 prese per colonnina al fine di evitare troppi cavi in tensione a rischio d’inciampo. Sconsigliata la presenza di utenze idriche sulla medesima colonnina elettrica, in quanto, trattandosi di soste brevi, è sufficiente predisporre il carico dell’acqua presso il camper-service. Quest’accorgimento ridurrà notevolmente i costi delle opere civili, idrauliche, i consumi e l’utilizzo improprio da parte dell’utente disattento.

IMPIANTO ELETTRICO

Ovviamente l’area sosta camper, deve essere servita dall’energia elettrica per i seguenti servizi: illuminazione notturna, sistema controllo accessi, colonnine erogazione energia elettrica, sistema wi-fi e sistemi di sicurezza con controllo remoto.

ILLUMINAZIONE

In caso l’area fosse già urbanizzata potrebbero essere necessari anche solo pochissimi accorgimenti. Consigliamo comunque di puntare sempre sul LED per ovvi motivi di risparmio energetico, potendo oltretutto gestire e modulare l’intensità della luminosità dell’area in funzione dell’orario e delle zone dedicate ai servizi.

IMPIANTO IDRAULICO

Verificare che l’area sia servita da acqua potabile e dotata dei necessari sistemi di drenaggio e scarico verso il recettore finale (fognatura o vasca di accumulo).

ALLACCIO FOGNARIO

Se non ci fosse la possibilità di allaccio diretto in fogna, si può sempre risolvere prevedendo una vasca a tenuta per la quale l’unica criticità è l’aspetto economico per il costo di realizzazione e la gestione riferita al servizio periodico per lo spurgo.

RACCOLTA DIFFERENZIATA

Suggeriamo di posizionare la raccolta differenziata in prossimità dell’ingresso dell’area, così da non disturbare gli ospiti dell’area sosta durante la raccolta. Consigliamo inoltre un frangivista per i cassonetti per rendere meno impattante l’area di raccolta differenziata.

Elementi integrativi

SISTEMA CONTROLLO ACCESSI

L'area sosta camper è una struttura ricettiva turistica. La presenza di barriera/e per disciplinare l'ingresso e l'uscita dall'area sosta camper, garantisce all'ospite sicurezza e privacy e consente di impedire l'accesso a ospiti indesiderati anche nei periodi di basso afflusso turistico. Privilegiare soluzioni che consentano il controllo da remoto, ad esempio tramite App.

COLONNINE RICARICA E-BIKE

Risulta una scelta consigliabile, in quanto ad oggi molte aree vengono realizzate vicino a piste ciclabili e i camperisti portano quasi sempre con loro le biciclette.

SERVIZI IGIENICI

BAGNI

DOCCE

LAVELLI

LAVATOI

(In alcune regioni sono obbligatori)

Dato che i camper sono mezzi totalmente autonomi, le aree sosta camper non necessitano di tali servizi. Consigliamo di prevedere questi servizi solo nel caso in cui si sia in grado di garantire un'efficiente organizzazione dal punto di vista della gestione e manutenzione, in quanto necessitano di pulizia costante e le aree sosta camper solitamente non sono presidiate. Se il Regolamento Regionale prevedesse tale obbligo, ovviamente sarete tenuti a realizzarli.

PANNELLI SOLARI

Il solare è mirato alla produzione di acqua calda ed è una voce interessante nel caso in cui si volesse offrire il servizio docce, che però in un'area sosta è difficile prevedere per i motivi espressi al punto sopra. Si potrebbe identificare anche il FOTOVOLTAICO, ma spesso non economicamente percorribile, in quanto in ogni caso occorre garantire l'allaccio elettrico alla rete ed i consumi su un'area sosta camper non sono particolarmente elevati da giustificare un tale investimento.

AREA GIOCHI

Una soluzione molto apprezzata. Nel settore parchi gioco esistono precise norme tecniche di riferimento che costituiscono strumento a garanzia di sicurezza.

AREA RISTORO

Prevedere questo servizio, nel caso ci fosse lo spazio disponibile, impatterà poco in termini di costi, dovendo posizionare solo qualche panca, tavoli ed una zona dedicata al barbecue, rendendo l'area più performante sotto l'aspetto dell'ospitalità. La stabilità dei barbecue in muratura impedisce il rovesciamento dei tizzoni ardenti.

La sicurezza innanzitutto

PERIMETRAZIONE

Conferisce all'area camper una sicurezza maggiore per i camperisti e consente di evitare l'ingresso di ospiti non graditi. Sugeriamo di privilegiare ove possibile tramite verde, cercando di evitare le classiche recinzioni metalliche.

ANTINCENDIO

Anche se non obbligatorio, sarebbe opportuno prevedere un punto di allaccio idrico per i VV.FF., considerato che purtroppo si possono verificare casi d'incendio nelle aree sosta e che l'investimento è minimo rispetto al beneficio. La scelta del numero di allacci per idranti o colonnine porta manichetta, dipende dai mq dell'area da servire e dalla distribuzione degli stalli. Sconsigliamo estintori per scongiurare atti vandalici.

VIDEOSORVEGLIANZA

E' appurato che la videosorveglianza riduca notevolmente la possibilità che l'area camper possa subire atti vandalici o furti, soprattutto nei periodi di basso flusso turistico, oltre a garantire una sensazione di maggiore sicurezza per gli ospiti che vi soggiornano.

Fruibile a tutti ...

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il camper è un veicolo molto utilizzato dai diversamente abili, è pertanto importante avere la massima attenzione nei confronti di questo mondo, eliminando eventuali barriere architettoniche che possano essere da impedimento per l'ospite interessato. Occorre selezionare con cura la pavimentazione per agevolare la movimentazione e progettando correttamente le vie di transito pedonale interne all'area per l'accesso ai servizi offerti.

AREA PET

Nel caso ci fosse la possibilità, suggeriamo di dedicare spazi adeguati per gli amici a 4 zampe garantendo così anche la sicurezza agli altri ospiti.

Restiamo connessi

WI-FI

Ad oggi la connessione internet è fondamentale sia in presenza di sistemi per la gestione del controllo accessi, che per le esigenze degli ospiti presenti. Consigliamo di rendere l'area connessa tramite wi-fi.

COMUNICAZIONE

Realizzare bene un'area sosta camper è fondamentale, ma non basta. E' necessario organizzarsi per essere visibili. Pertanto consigliamo di creare un sito dedicato e una pagina Facebook, anche per interagire con chi è stato vostro ospite ed eventualmente correggere criticità e migliorare nel tempo.

BRAND

Non trascurate l'importanza del messaggio per essere riconoscibili. Dedicate del tempo nella scelta del vostro logo/marchio e del nome dell'area sosta camper che vi rappresenterà.

RETE

Ricordatevi sempre che questa tipologia di struttura ricettiva ha bisogno d'imprenditori turistici, pertanto dovrete organizzarvi per creare rete con il territorio e con le altre attività commerciali locali, attivando così un circuito virtuoso e sostenibile.

GESTIONE & CONTROLLO

L'area sosta camper è una struttura ricettiva turistica, e come tale non può essere gestita alla stregua di un semplice parcheggio. Occorre pensare da subito a soluzioni automatiche che non gestiscano solo gli accessi, ma che consentano di ottemperare agli obblighi che già alcuni comuni e regioni richiedono o che richiederanno: tassa soggiorno, registrazione ospiti (Art. 109 del TULPS). Privilegiare soluzioni che consentano il controllo da remoto attraverso un semplice dispositivo smartphone (android e iOS) semplificheranno la vita.