

Portolano

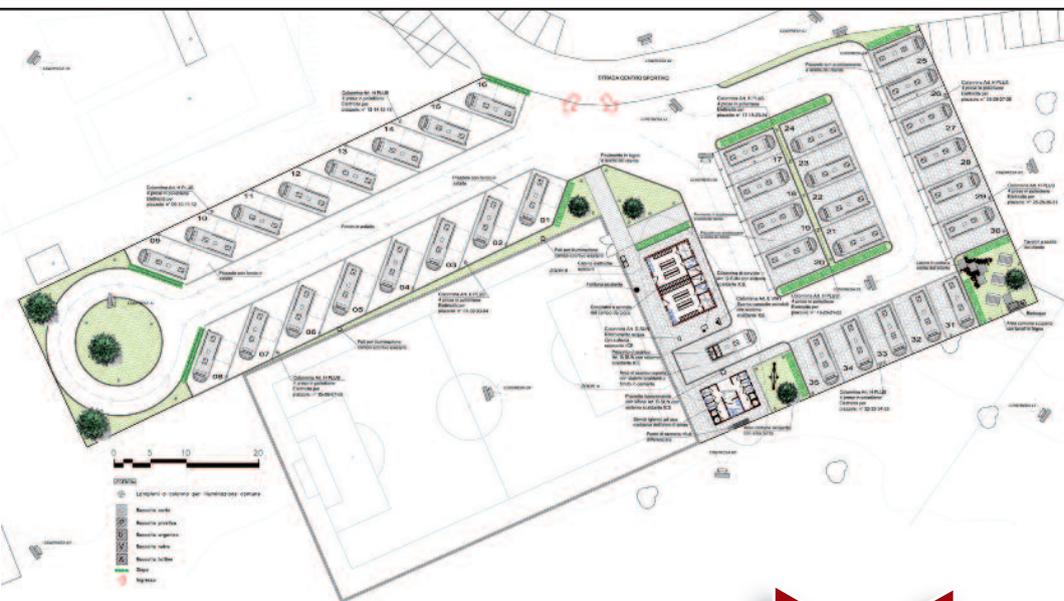
AREE DI SOSTA PER CAMPER E CARAVAN 2014

Realizzare un'area

Guida alla creazione di un'area di sosta per veicoli ricreazionali a uso degli operatori pubblici e privati

- Accorgimenti e soluzioni tecniche
- Dotazioni
- Riferimenti normativi
- Tipologie di pozzetti

Le guide di
PleinAir





Dal progetto alla sosta

La crescente diffusione dei veicoli ricreazionali richiede porti di terra studiati appositamente per le esigenze del turismo itinerante. Ecco una guida alla realizzazione a uso degli operatori pubblici e privati.

L'ubicazione La prima condizione da valutare è se l'area che intendiamo realizzare si trova nel posto giusto: questo non dovrà essere troppo lontano dalle attrattive turistiche o dal centro abitato di riferimento. In alternativa è possibile organizzare bus navetta o fornire indicazioni esaustive per raggiungere i luoghi d'interesse con l'impiego dei mezzi pubblici. Da evitare, nelle grandi città, i quartieri troppo periferici o a rischio microcriminalità. Anche l'accessibilità è importante: viste le dimensioni medie dei veicoli ricreazionali, è auspicabile che l'area sia

facilmente raggiungibile senza dover transitare su percorsi inadeguati o angusti. A tal fine sarà utile predisporre un'appropriata segnaletica stradale che conduca l'equipaggio dalle principali arterie a destinazione senza possibilità di errore.

L'area Considerando l'alto rischio ambientale che caratterizza il nostro Paese, non è superfluo affermare che ci si dovrà tenere lontani da luoghi soggetti a frane o alluvioni. Sebbene sia possibile costruire aree attrezzate anche su terreni scoscesi, magari approntando adeguati

terrazzamenti o sbancamenti, è consigliabile che il terreno prescelto si trovi in piano, soprattutto per una questione di costi. Per determinare il numero di mezzi che è possibile ospitare, si devono quantificare circa 100 metri quadrati per ogni camper, che comprendono 40 metri quadrati per la piazzola vera e propria più gli spazi di servizio (corsie di transito, aree verdi, zona di scarico reflui). I percorsi dovranno essere congegnati in modo da limitare al massimo le manovre ed è opportuno distinguere i tracciati pedonali da quelli veicolari.

Le alberature devono essere ad alto fusto in modo da non interferire con la sistemazione dei mezzi più alti. Infine è preferibile predisporre una recinzione (meglio se attraverso l'uso del verde) per impedire l'accesso agli estranei, e un'adeguata illumina-

zione che garantisca la necessaria sicurezza anche nelle ore notturne.

I servizi In base alle prestazioni che si intende offrire agli equipaggi e al tipo di gestione (pubblica o privata) si possono individuare diverse tipologie di aree.

Tra i servizi essenziali troviamo la stazione di scarico reflui e il rifornimento acqua. L'impianto dovrà essere igienico e funzionale (meglio se autopulente), ubicato ad adeguata distanza dalle piazzole di sosta e possibilmente caratterizzato da una corsia passante. L'uso del pozzetto non deve interferire con il rifornimento acqua, in modo che le operazioni possano essere svolte contemporaneamente da due equipaggi. Il mercato offre diversi prodotti in acciaio inox che garantiscono un elevato standard qualitativo nonché la possibilità, attraverso l'uso di appositi cavi scaldanti, di essere utilizzati anche a bassissime temperature. Alcuni di questi impianti possono essere dotati di gettoniera per il paga-

mento automatizzato, in alternativa l'utilizzo può essere incluso nella quota di soggiorno.

Altri servizi sono la zona picnic con barbecue, una per i giochi dei più piccoli (meglio se protetta da una recinzione), la dotazione di bidoni per la raccolta differenziata, cartelloni con l'indicazione di itinerari consigliati, servizi igienici con docce.

Inoltre è possibile affiancare alla semplice ricettività turistica altre attività economicamente remunerative, come un minimarket per la vendita di prodotti tipici o un piccolo punto di ristoro. Infine si potranno stipulare convenzioni con parchi, musei e altre attività della zona.

L'area potrà essere gestita attraverso sistemi di accesso automatizzati che rendono minima la presenza di un operatore, così come l'utilizzo potrà essere gratuito o a pagamento a seconda se privata o pubblica.

Le autorizzazioni Dal punto di vista amministrativo, la realizzazione di un'area per

la sosta temporanea dei camper richiede innanzitutto di verificare se il Comune di appartenenza è dotato di specifici strumenti urbanistici e legislativi. Non tutti i Comuni, infatti, hanno inserito all'interno dei relativi piani regolatori alcune destinazioni d'uso chiaramente individuabili come area di sosta, e anche a livello regionale non sempre esiste una specifica normativa di riferimento.

Una volta individuata la superficie di proprio interesse, bisogna prima di tutto verificare la compatibilità della sua destinazione d'uso con i relativi regolamenti urbanistici comunali vigenti; solo a questo punto possono avere inizio le procedure per il rilascio delle autorizzazioni.

Nel caso di investitori privati è necessaria la presentazione da parte di un tecnico abilitato di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per realizzare tutte le opere principali, come la rete fognaria e di distribuzione elettrica, le pavimentazioni carrabili e pedonali, le aree opportunamente attrezzate





per lo scarico dei reflui e per il carico dell'acqua, le recinzioni perimetrali. Qualora si prevedano locali chiusi destinati a reception, servizi igienici, depositi e altro, è necessario richiedere all'amministrazione un Permesso di Costruire per autorizzare volumetrie e materiali; contestualmente va richiesta presso l'AUSL di competenza l'eventuale autorizzazione per gli aspetti igienico-sanitari dei locali. Infine è necessario ot-

tenere l'autorizzazione per svolgere l'attività commerciale, specificando tutti i servizi aggiuntivi che si intendono offrire quali bar, market o attività di noleggio.

Nel caso di terreni di proprietà comunale è necessario concordare le procedure per dare inizio al progetto. Una formula spesso adottata è quella del Project Financing, strumento legislativo che permette la realizzazione di opere, senza oneri fi-

nanziari per la pubblica amministrazione, ponendo rimedio alla carenza di fondi: un modo per coniugare le esigenze di interesse sociale con le energie dell'imprenditorialità privata.

La promozione Realizzata l'area, è consigliabile promuoverla mediante Internet con un piccolo sito web che ne illustri, con testi e fotografie, i servizi disponibili ed eventualmente la disponibili-





lità di piazzole libere. Questo strumento, infatti, è sempre più utilizzato dal camperista per pianificare i propri itinerari.

Costi e ricavi Almeno sommarariamente è possibile preventivare se un'area camper possa essere un investimento vantaggioso. Le circostanze da considerare, e da riportare ai singoli progetti specifici, possono essere riassunte come segue. **Ubicazio-**

ne del sito: prossimità a zone coperte da flussi turistici canalizzabili, come città d'arte, litorali marini, aree ambientali di pregio. **Conformità del sito:** pianeggiante, in pendenza, boschivo o coltivato, vicino a corsi d'acqua. Inoltre se in prossimità esistono già infrastrutture come fognature, linee di alimentazione elettrica, illuminazione pubblica, servizi idrici, e se l'area è già almeno parzialmente pavimentata o



Soste di lusso

Lultima tendenza del plein air e del campeggio si chiama glamping. Profetico nel nome, il **glamping** si sdoppia facilmente nei termini campeggio e glamour: in sostanza alberghi superlusso travestiti da campeggi. Un po' glam e un po' camping, queste strutture, nate negli Stati Uniti, stanno diffondendosi anche in Europa. Montare la tenda, fare la coda per la doccia, aspettare per andare in bagno... che noia mortale! Dall'altra parte dell'oceano, però, arriva un aiuto per tutti quelli che, pur stufo della spartanità del campeggio tradizionale, non vogliono rinunciare a vacanze a contatto con la natura: il glamping.

Dormire in una tenda sotto le stelle, dunque, non implica più necessariamente altri tipi di rinunce a beneficio di romanticismo o spiritualità. O almeno, questa è l'ispirazione che viene dall'estero.

Il trend proviene da destinazioni come Sud Africa, Australia, Messico, Indonesia, Kenya, particolarmente sensibili a interagire con i loro grandi spazi naturali in una maniera proficua sì, ma non invasiva, "basata sull'uso di architettura leggera e integrata nell'am-

biente, tale quindi da offrire all'ospite un contatto diretto e profondo con la natura", come si legge nel dossier Glamping di GHnet (www.ghnet.it).

E questa tendenza è sbarcata da poco anche nel Vecchio Continente, prendendo piede soprattutto in Francia, dove il mercato del turismo all'aria aperta è rigoglioso e all'avanguardia. Nel sud del Paese, ad esempio, si può soggiornare nel Canvas Chic, struttura di lusso che offre, insieme alla comodità e allo sfarzo di letti maestosi e tappeti persiani, la responsabilità ecologica dell'illuminazione a energia solare e del riciclo dell'acqua piovana e il salutismo di un menù biologico. Affini, sempre in Francia, sono i campeggi Hutopia, pensati e realizzati in modo da non avere impatto sul territorio. Com'è possibile? Con edifici costruiti in legno non trattato e facilmente smontabili, filtraggio naturale dell'acqua, strade non asfaltate e macchine tenute ben distanti dagli ospiti.

Queste strutture immerse nella natura possono avere aree protette e dedicate ai camper permettendo così l'uso dei servizi anche ai camperisti.

battuta.

Chiaramente se troviamo un sito nelle vicinanze di una città d'arte, pianeggiante, libero da colture e già dotato di infrastrutture, abbiamo una condizione ottimale da cui partire.

A questo punto, per realizzare un'area con un buon livello di servizi è necessario predisporre: un impianto di scarico autopulente, le colonnine per l'approvvigionamento idrico ed elettrico, stalli pavimentati a grigliato verde, recinzioni, barre automatiche di apertura con torretta di pagamento, viabilità in ghiaia, cordolature di definizione dei percorsi e degli spazi di sosta, linee di raccolta delle acque piovane, opere per l'allaccio degli scarichi alla pubblica fognatura, sistemazione del verde a prato ed eventuale piantuma-

zione.

La stima risultante per le condizioni e i lavori sopra detti fa definire una cifra compresa fra i 4.000 e i 4.500 euro a piazzola, considerando aree di media dimensione (dai 25 ai 70 posti). Per aree di maggiori dimensioni il costo per singola piazzola può diminuire, in quanto si riduce l'incidenza delle opere primarie, così come aumenta se l'area può ospitare un numero di camper inferiore a 25.

In territori di notevole pregio turistico, come le città d'arte con un flusso costante durante tutto l'arco dell'anno, l'investimento può essere ripagato anche in soli tre o quattro anni. Questo periodo cresce per le aree litorali con un flusso stagionale e ancora di più per le zone di minore interesse. Tale fattore è estremamente importante

nella valutazione della realizzazione dell'area e può determinare la riuscita o meno dell'investimento: infatti in zone particolarmente turistiche è possibile la coesistenza di più aree camper, mentre in zone meno affluenti bisogna prestare attenzione che non vi siano altre aree nelle vicinanze e verificare quindi le effettive opportunità.

Infine, affidarsi a professionisti che realizzino un'adeguata progettazione e che preparino le pratiche necessarie all'ottenimento dei permessi di realizzazione è parte fondamentale della riuscita dell'opera.

Studio Foschi e Nolletti
architetti
Lorenza Golinelli
architetto (I-DEA s.r.l.)
www.camperresort.it

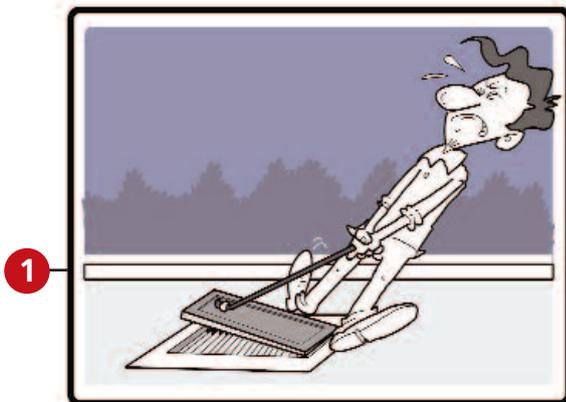
Dal progetto al pozzetto

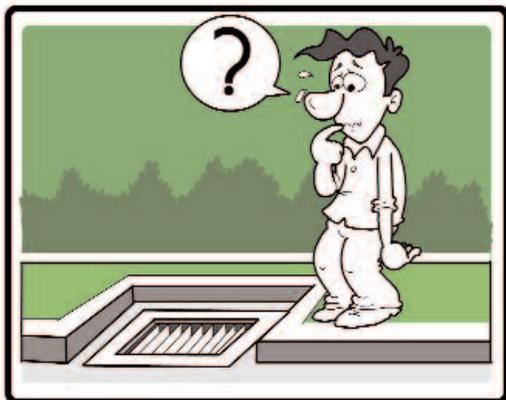
Per la realizzazione del camper service, ovvero il pozzetto di scarico delle acque reflue dei v.r. (ed eventualmente dei pullman turistici) esistono diverse soluzioni. Tenendo presente che l'inefficienza dell'impianto è una delle cause più frequenti delle difficoltà incontrate dai camperisti che hanno necessità di scaricare le acque usate, vediamo le soluzioni da evitare e quelle da imitare.

1 • Coperchi e griglie Se sono soggetti al transito dei veicoli, i coperchi dei pozzetti di scarico non promettono di durare a lungo: a meno che non siano molto robusti e pesanti, cioè anche poco maneggevoli. Le griglie a giorno, da parte loro, se sono a maglia stretta si intasano facilmente con foglie e carta; se a maglia larga non trattengono corpi estranei o attrezzi.

2 • Scarichi intubati La Sanitary Station per scarichi intubati, proveniente dagli Stati Uniti e importata in Europa dalla Fiamma, presuppone che tutti i veicoli dispongano all'origine di una manichetta mobile standardizzata (che si può comunque sostituire con più igienici tubi monouso).

3 • Tombino rialzato La piattaforma rialzata protegge l'eventuale coperchio dal transito dei veicoli (ma non è detto). Presenta soprattutto il vantaggio,





4

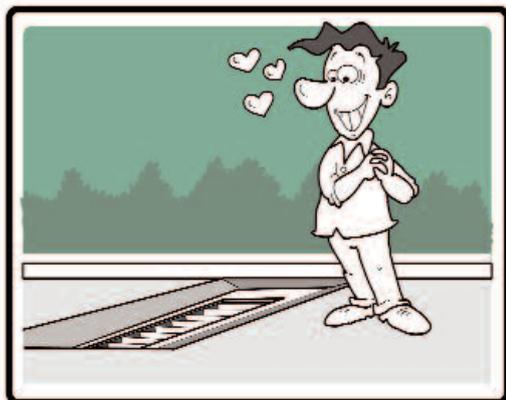
durante la manovra, di segnalare alle ruote la posizione di scarico; per non disperdere i liquami tutt'intorno occorre però centrare il bersaglio, operazione non sempre facile da compiere, specie se non guidata dall'esterno.

4 • Tombino a incasso Quando la bocchetta di scarico è contenuta nella rientranza di un'aiola o di un marciapiede è quasi impossibile avvicinarla con il veicolo. La situazione migliora se esiste un canale di convogliamento dal piazzale esterno; ma questo a sua volta richiede un impianto di lavaggio per essere liberato dai residui.



5

5 • Tombino a depressione Con convogliatore perimetrale realizzabile in varie forme, è una soluzione semplice e generalmente risolutiva per lo smaltimento dei liquami: ne evita le dispersioni, facilita il lavaggio della piattaforma e rende immediato il centraggio dello scarico (sempre che non esistano impedimenti alla manovra dei veicoli).



6

6 • Tombino a tramoggia Con un convogliatore a larghezza di corsia (con o senza griglia) e sottostante canale di scolo, questa è senza dubbio la soluzione più completa: segnala alle ruote la posizione di scarico, serve i veicoli con serbatoi sia a destra che a sinistra e permette l'avvicinamento a senso unico. Sempre necessario un impianto di lavaggio.