

PROVINCIA DI VERONA



COMUNE DI VERONA



**PROGETTO PRELIMINARE
PIANO DEGLI INTERVENTI
ATO 10 REPRETORIO 358**

**iniziativa privata per la costruzione della
Città Pubblica ed il Sistema dei Servizi**

CENTRO di CAMPAGNA LETIZIA
PER IL TEMPO LIBERO, SPORT, TURISMO E COMMERCIO ETICO

COMMITTENTE PROMOTORE:

AZIENDA AGRICOLA LETIZIA di Misturelli Maurizio strada Marzar,1 CA' DI DAVID VERONA

Catasto Terreni: Comune di Verona, Foglio 397 (Verona Sud), particelle 10, 131, 377, 378, 379, 17, 72, 184, 134.

PROGETTO GENERALE e SPECIALISTICO e D.L.



PAOLO FOSSATI architetto **punto pao**
LUCA FOSSATI architetto

mobile 392 8045212 E-mail: puntopao@gmail.com
E-mail PEC: paoloremy.fossati@archiworldpec.it

supersizedstudio

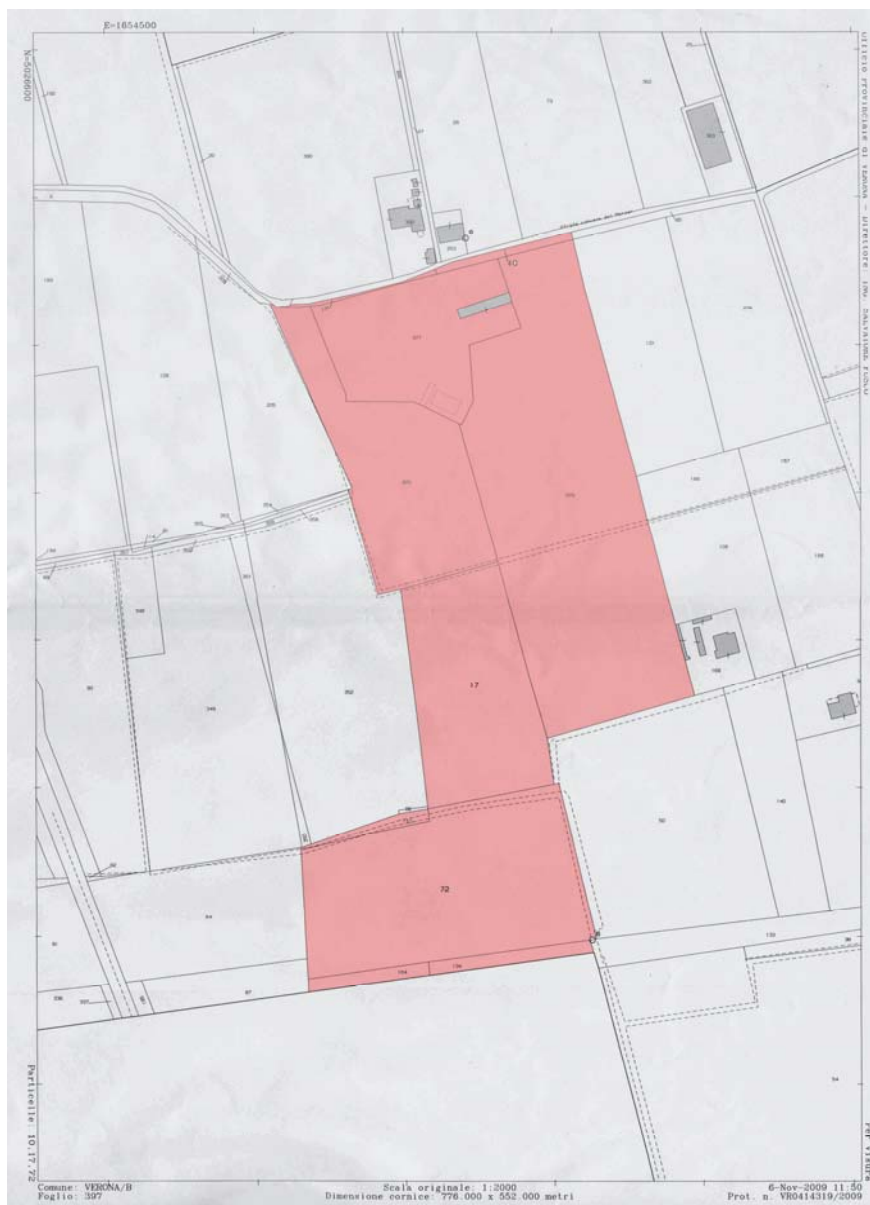
STUDIO: VIA XXV APRILE, 5 37029 SAN PIETRO IN CARIANO

TAVOLA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E TECNICA (artt.18-19 D.lgs.207/10)

NUMERO TAVOLA	A1	P	CODICE DISEGNO	P	A	O	7	0	1	A
CODIFICA DISEGNI	FASE		SETTORE		FASE	SETTORE	AREA	ELABORATO	NUMERAZIONE	REVISIONE
	M: prog. di Massima C: prog. per Conc. Ed. K: prog. Costruttivo	P: prog. Preliminare D: prog. Definitivo E: prog. Esecutivo	V: iscenitori X: generico G: indagini geologiche A: architettonico	S: strutturale D: decorativo E: impianto elettrico I: impianto idraulico	C: impianti cablaggio L: impianto antincendio F: aria condizionata N: drenaggio	O: intero tutto A: parte A B: parte B ...: parte ...	AREA	ELABORATO	0: generico 1: pianta 2: sezione 3: prospetto	4: dettagli 5: armature 6: schede 7: relazioni 8: assonometria 9: prospettive

L'AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO



L'intervento interessa una superficie di circa 7 ettari di proprietà esclusiva del Sig. Maurizio Misturelli.

Il fondo è così identificato: Comune di Verona, Foglio 397 (Verona Sud), particella 10, 131, 377, 378, 379, 17, 184, 134



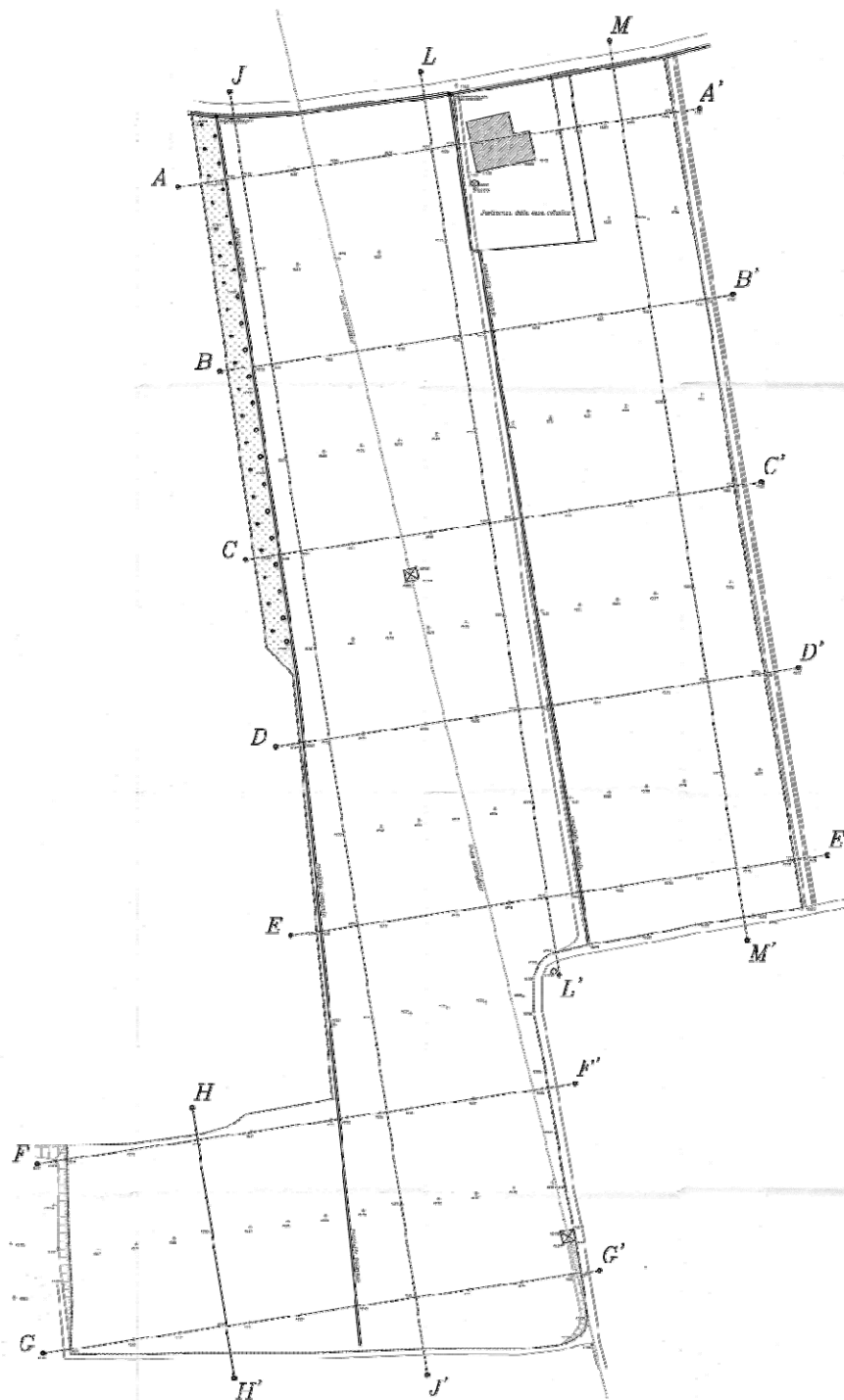
La geometria attuale del fondo è di forma rettangolare con il lato maggiore nella direzione nord-sud.

Ad oggi, l'ambito in oggetto presenta nella parte a nord, lungo la Strada del Marzar, l'edificio RESIDENZIALE che ospita l'Agriturismo e il countryhouse Letizia, un servizio di bed&breakfast con sei camere da letto, posti auto e ampi spazi a verde alla piscina all'aperto, Beach Volley e un area per barbecue in un'area circolare nella quale sono collocate attrezzature varie, energia elettrica ed acqua potabile

Dal punto di vista geologico l'area in oggetto presenta le caratteristiche dei terreni della media pianura veronese, è costituita infatti da sedimenti di origine fluvioglaciale Rissiana e la struttura pedologica è composta da una successione granulometrica uniforme ed essenzialmente ghiaiosa.

Rilievo altimetrico

Il terreno è pianeggiante e non presenta nessuna particolarità orografica o morfologica.



POTENZIALITA' E TRASFORMABILITA'

Le motivazioni che portano alla formulazione di questa proposta progettuale nascono da una specifica lettura di questa parte di territorio aperto. Le grandi dorsali di collegamento territoriale hanno conformato questo territorio in cui una successione di strade storiche e centrali ai nuclei urbani (San Giovanni Lupatoto, località Pozzo, Ca di David, Castel d' Azzano...) che collegavano la città al suo territorio sud, si sono trasformati in assi forti infrastrutturali nord-sud sui quali si sono aggiunte attività e manufatti produttivi, industriali, commerciali voltando le spalle al territorio agricolo intercluso. Questo territorio, che si può immaginare come una successione di fasce verticali coniche, sono state corrose per tre fenomeni di trasformazione che nulla hanno a che fare con il paesaggio produttivo quali l'espansione urbana delle località, l'orizzontalità del tessuto connettivo quale trama minore e locale per il collegamento tra gli assi forti, la corrosione dello spazio aperto produttivo in contiguità e sui limiti degli assi infrastrutturali, dei nuclei urbani e delle connessioni orizzontali.

Nello specifico l'area di proprietà si trova a contenere in potenza la possibilità di mettere in atto la valorizzazione dello spazio aperto, non come luogo di produzione dei frutti della terra ma come luogo di produzione del tempo libero (turismo, sport, educazione) nello spazio aperto.

Le caratteristiche sotto descritte sono le ragioni di una positiva trasformabilità di questo luogo:

- localizzazione marginale rispetto alla città dell'attuale attività agri-turistica
- compromissione paesaggistica dell'area a causa di una pesante infrastrutturazione con la possibilità tuttavia, mediante questo intervento di ricomporre il territorio dal punto di vista naturalistico-ambientale, garantendone contemporaneamente il mantenimento grazie all'inserimento di attività a basso impatto e che generano un ritorno economico
- compromissione produttiva dei terreni dovuta ad una pesante infrastrutturazione per cui diventa difficile e poco conveniente dal punto di vista economico il mantenimento dell'intera area a seminativo, ma collegare l'attività agricola a culture pregiate sia per scopi sia scopi educativi nel recupero di un percorso didattico e pedagogico sulle attività agricole, ovvero dando settimanalmente a disposizione l'area polifunzionale per un mercato di prodotto locale, limitrofo e stagionale.

In quest'ottica l'azienda si qualifica nei servizi proposti sia turistici sia ricreativi, rispondendo ad una domanda sempre più pressante per questa parte del territorio.

DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione del suolo destinata all'accoglienza di attività ricreative (campi per il calcetto, per la pallavolo, per la pallamano, per il basket, barbecue sociali, ecc) e in funzione di richieste territoriali di *servizi all'area aperta* non assolti in questa porzione di territorio comunale e con la funzione di valorizzare la fruizione dello spazio aperto agricolo oggi marginale alle sue specifiche funzioni produttive.

Queste attività hanno lo scopo di soddisfare la richiesta da parte dei cittadini che vivono nell'immediato intorno del fondo, e che trovano nella Circoscrizione 5 il loro referente, ma anche rispondere alla domanda di un turismo etico del tempo libero che utilizza il paesaggio antropizzato produttivo in funzione di parco agricolo (trekking, cavallo, percorsi ciclabili, percorsi della salute, agricoltura al consumo, ecc.) e che necessita di luoghi e attrezzature che permettano lo scambio, la sosta, ecc. Tali attività sono da intendersi come valore aggiunto per il territorio sia in termini sociali, poiché forniscono un servizio ad uso dei cittadini, sia in termini ambientali, poiché attraverso tali interventi si riorganizza e configura una sorta di porta allo spazio aperto agricolo che recupera una parte di area agricola fortemente degradata per il passaggio della linea ferroviaria a ovest, l'infrastrutturazione viaria ed elettrica, l'uso a cava di alcune aree confinanti e per l'uso agricolo a culture intensive del territorio circostante.

L'intervento è a sud rispetto la corte a L, formata da un primo edificio completato e funzionante e un secondo edificio in costruzione.

Il progetto è centrale rispetto l'intera proprietà e si propone un intervento rispettoso dei valori percettivi dello spazio aperto garantiti dall'insediamento di sei campi regolamentari per il calcetto a cinque, un campo polivalenti per il gioco della pallavolo, del basket o della pallamano in una area ribassata rispetto alla quota di campagna in cui si sfrutta il ribassamento per nascondere alla vista dell'orizzonte campagna sia le necessarie reti di confinamento delle zone gioco sia i volumi a servizio spogliatoi inseriti in una galleria coperta da pannelli fotovoltaici posti orizzontalmente sull'asse nord-sud, mentre i leggeri declivi derivanti dallo scavo sono l'occasione per inserire tribune verdi (prati inclinati) .

Il trattamento del suolo sarà esclusivamente realizzato con materiali naturali e drenanti quali ghiaio e prato che definiscono anche un ampio spazio multifunzionale che all'occorrenza può diventare un parcheggio, un luogo per grandi feste all'aperto, per manifestazioni della circoscrizione e cittadine e, in funzione della qualità del consumo e della valorizzazione dei prodotti locali e stagionali, dando settimanalmente a disposizione l'area polifunzionale per un mercato di prodotto locale, limitrofo e stagionale.

Per tali motivazioni **viene espressa la utilità pubblica** della proposta Integrata in data 02/04/2012, concorrendo alla **realizzazione della città pubblica e dei servizi** così come definito dall'art. 116 comma b) con parere Favorevole della Giunta Comunale rep n. 1080/2012 sulla relazione predisposta dai Arch. Paolo Boninsegna -Dirigente del Coordinamento Progettazione urbanistica e Qualità Urbana- L'arch. Mauro Grison -Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale- L'arch. Luciano Marchesini -Direttore area Territorio- e il Vicesindaco Avv. Vito Giacino – delega all'Urbanistica.

PUBBLICA UTILITÀ

Nel Titolo 3 - Disposizioni per la Città Pubblica ed il Sistema dei Servizi all' Art. 116 - Modalità attuative del sistema dei servizi.:

...

In attuazione delle previsioni conformative del PI, il sistema dei servizi può essere conseguentemente attuato:

b) su iniziativa e proprietà privata, in regime di convenzione con il Comune che regoli le modalità di progettazione, realizzazione e gestione, le condizioni minime di efficienza ed efficacia, i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi, la disciplina delle condizioni economiche per l'accesso e le modalità di fruizione dei servizi allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderli accessibili a tutti.

...

Si applica quindi **ART . 117 - Il concorso dei privati alla realizzazione e gestione dei servizi.**

1. L'attuazione del sistema dei servizi può essere esercitata dai privati mediante convenzionamento degli interventi con il Comune i cui contenuti assicurino:

a) la sostenibilità economica dell'intervento e dell'esercizio in regime di libero mercato, salvaguardando l'accessibilità e la funzione sociale;

b) lo svolgimento delle funzioni di interesse generale previste dal PI per la Città Pubblica;

c) la possibilità del Comune di svolgere il necessario controllo preventivo e successivo sul rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi.

2. L'offerta di servizi da parte del privato si attua mediante la presentazione di una proposta, compatibile con le previsioni del PI, che preveda la progettazione, realizzazione e gestione a suo integrale carico, o mediante partecipazione pro-quota con il Comune od altro Ente pubblico, delle attrezzature previste, sia su aree di sua proprietà, sia su aree di proprietà Comunale o di altro Ente pubblico o asservite all'uso pubblico.

3. La proposta di realizzazione, unitamente allo schema di convenzione, accertata la conformità con le previsioni del PI, potrà essere sottoposta alla approvazione del Consiglio Comunale.

4. I progetti ed i relativi accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in relazione allo stato di infrastrutturazione dell'area interessata dall'intervento, sono attuati mediante intervento diretto convenzionato o approvazione e convenzionamento di PUA se conformi alle previsioni del PI o nell'ambito delle categorie appartenenti alla medesima tipologia di cui alla sezione 10 del repertorio normativo; negli altri casi sono approvati in variante al PI ai sensi dell'art.18, comma 8, della L.R. 11/2004.

5. La proposta potrà anche prevedere una localizzazione o tipologia di cui alla **sezione 10** del repertorio normativo diversa da quella indicata dal PI, purché sia rispettato l'impianto complessivo del sistema dei Servizi ed i criteri ispiratori del Piano. In tal caso la proposta progettuale, se ritenuta di rilevante interesse pubblico, potrà essere approvata con la procedura prevista per i progetti pubblici o di interesse pubblico in variante al PI.

REPERTORIO NORMATIVO - SEZIONE 10 - CATEGORIA SERVIZI					
CAPO 2 - VERDE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	Rif. Normativo	Categoria	Cod.Categoria	Tipologia	STANDARD
Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani	art. 122 c. 4-17	Percorsi Ciclabili	80	V	Urbano
		Opere di Arredo Urbano	81		
		Area Gioco Bambini	82		
		Giardino Pubblico di Quartiere	83		
		Parco Urbano	86		
		Percorso Attrezzato	91		
		Verde Generico	222		
		Impianto Sportivo non Agonistico	84		
		Campo da Golf	87		
		Campo da Tennis	88		
		Piscina	89		
		Orti urbani	333		
Aree per l'istruzione	art. 122 c. 2-3	Asilo Nido	1	I	Urbano
		Scuola Materna	2		
		Scuola Elementare	3		
		Scuola Media	4		
		Scuola Superiore	5		
		C.F. Professionale	7		
Aree servizi di interesse comune e cimiteriali	art. 122 c. 28-38	Chiesa	9	A	
		Centro Religioso e Dipendenza	10		
		Biblioteca	15		
		Centro Culturale	16		
		Sala Riunioni	18		
		Attrezzature Culturali e Associative	19		
		Servizio Sanitario di Quartiere	31		
		Centro Sanitario Poliambulatoriale	32		
		Cimitero e servizi pubblici per l'attività cimiteriale e funeraria	99		

Art. 122 - Verde, servizi ed attrezzature collettive a livello urbano

1. I servizi di cui al presente articolo sono così articolati:

I - aree per l'istruzione;

V - aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani;

P - aree per la mobilità (parcheggi, trasporto, percorsi ecc);

A - aree servizi di interesse comune [istituzionali (Ai), culturali e sportivi (Acs), sociali (Aso), sanitari (Ash), religiosi (Rg)] e cimiteriali

V – Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani

4. Spazi verdi, attrezzati e non, funzionali allo svolgimento di attività ludico-ricreative-sportive hobbistiche e finalizzati al miglioramento della qualità ecologica e ambientale urbana.

5. Le aree così classificate sono destinate: a parchi urbani storici e naturali, aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti, agli impianti sportivi coperti e scoperti.

6. Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, dovrà essere garantita l'accessibilità e la fruibilità degli spazi aperti, privilegiando la mobilità dolce e il trasporto pubblico ed evitando, per quanto possibile, la promiscuità tra mobilità pedonale e veicolare;
7. Dovrà essere garantita adeguata piantumazione, dotazione arborea e arbustiva e dotazione di attrezzature, quali panchine, spazi di sosta, servizi igienici, spazi per manutenzione, ristoro, ecc.
8. Il progetto delle aree a verde dovrà garantire la sicurezza dei fruitori attraverso installazione di idonei impianti di illuminazione e di eventuali sistemi di video-sorveglianza.
9. I percorsi ciclopedonali di attraversamento delle aree verdi dovranno essere anch'essi adeguatamente illuminati, piantumati e integrati alla rete ciclopedonale esistente e di progetto.
10. I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi e saranno piantumati e progettati come componenti ambientali delle stesse.
11. Dovranno essere individuate modalità di fornitura delle acque irrigue atte a garantire il perfetto attecchimento delle piante, anche mediante l'escavazione di pozzi, soprattutto nel caso di ripristino o di costruzione di impianti a vocazione naturalistica al fine di evitare il consumo di acqua potabile per l'irrigazione.
12. Nelle aree a verde pubblico possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.), nonché le piste ciclo – pedonali e tratti di viabilità a servizio degli insediamenti.
13. Tali costruzioni non potranno superare complessivamente una SUL pari a 30 mq per le aree con superficie fondiaria SF < 2 ha e 45 mq di SUL per le aree con SF > 2 ha.
14. Dalla SUL sono escluse le superfici destinate a servizio igienico secondo i minimi di legge.
15. Nelle aree a verde attrezzato per impianti sportivi coperti e scoperti la superficie a verde deve occupare almeno il 30% di quella complessiva.
16. Per gli impianti sportivi coperti si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
 - IP = 30%
 - P2 = 4 mq/10 mq SUL
 - DA E DAR = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha
17. La formazione di "orti urbani" è ammessa mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie di detti orti sia inferiore a mq. 1500 e superiore a mq. 150 ed a condizione che:
 - a. l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
 - b. i capanni ad uso ricoveri attrezzi abbiano dimensione non superiore a 2 x 1,50 mt., con altezza non superiore a 2,60 mt. alla linea di gronda e siano realizzati in materiale ecocompatibile (normalmente in legno) con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio agricolo;
 - c. siano previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
 - d. la recinzione del comparto di intervento sia realizzata in semplice rete metallica opportunamente mascherata da quinta verde;
 - e. la delimitazione dei singoli orti sia realizzata esclusivamente mediante siepe;
 - f. l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito Regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

A - Aree servizi di interesse comune e cimiteriali

28. Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature per servizi di tipo istituzionali (Ai), culturali e sportivo (Acs), sociali (As), sanitari (Ash), religiosi (Rg).
29. In particolare con servizi istituzionali (Ai) si intendono quelli destinati a funzioni amministrative, formali e per la sicurezza legate ai compiti istituzionali degli Enti pubblici, distinti in quelli con e senza utenza.
30. Quelli di tipo culturale (Ac) comprendono i servizi, le attrezzature ed gli impianti destinati allo svolgimento di attività ricreative e di intrattenimento quali: le biblioteche e i centri sociali e socioculturali e associativi e servizi per il tempo libero.
31. Quelli sociali (As) comprendono quelle strutture che offrono tutela, assistenza e formazione delle categorie sociali individuate come più fragili (anziani, giovani, immigrati, disabili) e/o delle persone in difficoltà (centri socio-sanitari e per il disagio, centri famiglia, centri di ascolto, alloggi protetti, ecc.) quali: centri assistenziali per anziani, centri diurni integrati e leggeri, centri di aggregazione giovanili, comunità alloggio (per disabili, immigrati, senza tetto), centri socio-sanitari (CSS), centri socio educativi (CSE), servizi formativi per l'autonomia (SFA), centri diurni per disabili (CDD) e centri famiglia, centri di ascolto, mense e dormitori, alloggi protetti per disabili e anziani,
32. Quelli di tipo sanitario (Ash) comprendono le strutture destinate alla tutela ed alla cura della salute delle persone quali: i poliambulatori, le comunità alloggio ecc...

33. Quelli di tipo religioso (Rg) comprendono le attrezzature di interesse comune destinate al culto, alla formazione religiosa, alle connesse attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro, ivi compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate ad alloggi ed oratori quali: edifici per il culto (chiese, parrocchie), oratori con o senza attrezzature sportive, centri parrocchiali, ecc..

34. Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- IP = 40%

- P1 = 3mq/10 mq SUL per le strutture coperte, in caso di strutture aperte 30% della superficie complessivamente utilizzata.

- P2 = 4 mq/10 mq SUL

- DA E DAR = 1 alberi/50 mq; Ar = 1 arbusti/10 mq

35. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo può essere subordinata alla formazione di un PUA, salvo specifiche procedure semplificate previste da Leggi Regionali e Statali disciplinanti gli interventi pubblici e/o di interesse generale e comune.

36. Per rendere più efficace la prestazione di questo tipo di servizio sono ammessi gli usi complementari commerciali, terziari e ricettivi strettamente connessi e compatibili con la funzione di interesse pubblico insediata nella misura massima di 1/3 della SUL complessivamente realizzata e comunque, per gli interventi privati, non oltre i limiti che saranno determinati in sede di convenzionamento.

SINTESI DELLA PROPOSTA (dati dimensionali e servizi offerti)

I servizi offerti fanno parte dei servizi per la realizzazione della città pubblica.

le attività proposte hanno lo scopo di soddisfare **tre tipologie di utenze** :

1. i **cittadini della Circoscrizione 5** e che vivono nell'immediato intorno del fondo;
2. i **cittadini veronesi** che vogliono impiegare il loro tempo libero utilizzando il paesaggio antropizzato produttivo, lo spazio aperto di campagna, in funzione di parco agricolo (trekking, cavallo, percorsi ciclabili, percorsi della salute, agricoltura al consumo, ecc.) e che necessita di luoghi e attrezzature che permettano lo scambio, la sosta,
3. gli utenti del turismo etico che trovano ricettività e servizi legati al paesaggio di campagna.
4. I servizi offerti sono disponibili ai singoli cittadini od a raggruppamenti (Grest, tornei, commemorazioni, presentazioni, ecc.) ed offerti con pacchetti differenziati.

I DATI DEL PROGETTO sono

Superficie di proprietà	Circa 83.000 mq
SF fondiaria	53.079 mq
Destinazione d'uso NTO art.122: ▪ V commi da 4 a 17 ▪ A commi da 28 a 36	ATTIVITÀ ricreative: sportive: Calcio 5 e calcio 8 Basket / pallavolo Beach volley e Beach soccer Tempo libero: Piscina e solarium Area gioco bimbi Area barbecue sociale Parcheggi scambiatori per biciclette Agricole: Orti Area mercatale BIO e Produttori Agricoli ATTIVITÀ accessorie a V e A e strettamente

▪ U3/1 ▪ U3/2 ▪ U4/3 f	connesse : commerciali: Ristorazione / bar Area relax (sauna, bagno turco...) e servizi spogliatoi docce Turistiche: Foresteria
SERVIZI ACCESSORI (art 122. comma 36) SPOGLIATOI CIRCA da quota -2.85 a +0.65 INGRESSO INFERMERIA DEPOSITO AMPLIAMENTO e cambio di destinazione d'uso del CORPO ESISTENTE (cfr pratica edilizia DIA Piano CASA <u>nr. 06.03/002279</u>)	U3/2456 mq U3/2.....59 mq 55 mq U3/1 U3/2 U4/3f500 mq Di cui da detrarre dal calcolo della nuova S.U.L. in quanto superficie esistente ottenuta con cfr pratica edilizia DIA Piano CASA <u>nr. 06.03/002279</u>) : U3/1 U3/2 U4/3f..... 229.01mq /651 mc LIMITE MASSIMO nuova S.U.L. 900 mq PER SERVIZI accessori
Modalità e garanzie per l'attuazione dell'intervento	Convenzione pubblico /privato valida fino alla <i>Variazione dello strumento urbanistico</i> che vede delle agevolazioni per i residenti della circoscrizione 5 che prevede le seguenti attività: 1. una tariffa concordata ai cittadini per l'uso delle attività di calcetto, pallavolo, basket, area per manifestazioni / Mercatale 2. Disponibilità periodica degli orti per anziani 3. Mercato a <i>chilometri zero</i> delle aziende agricole locali 4. Disponibilità gratuita dell'area polivalente per tre manifestazioni della circoscrizione
Ipotesi di crono programma di attuazione	12 mesi autorizzazione e costruzione
Elementi di bio compatibilità:	1. mitigazione della visibilità dello spazio land-form dei campi da calcio e spogliatoio non in elevazione con tribune aperte e naturali 2. mitigazione dell'uso del suolo con l'utilizzo di materiali naturali liberi (ghiaia e erba armata) nello spazio aperto (parcheggi, area festa e mercato k0) 3. mantenimento del regime idrico dei suoli per la capacità permeabile e drenante di tutte le superfici aperte, campi da gioco e MALL-GALLERIA spogliatoi 4. Uso della Sub Irrigazione per l'acqua reflua

	5. Valorizzarne delle risorse energetiche con panelli fotovoltaici e solari integrati disposti orizzontalmente e a 100 cm dalla quota di campagna 6. Uso della Geotermia chiusa 7. Involucri passivi degli spogliatoi 8. Costruzione a montaggio extra situ e a freddo degli spogliatoi 9. assenza di impianti centralizzati
--	---

Dalla Relazione della proposta depositata in data 02/04/2012 è possibile ricavare la struttura della Convenzione che avrà durata fino alla variazione dello strumento urbanistico.

Seguendo quanto richiesto dall'art 116 punto b in relazione all'atto convenzionale che dovrà rispondere puntualmente a :

- 1. le modalità di progettazione**
- 2. la realizzazione e gestione,**
- 3. le condizioni minime di efficienza ed efficacia,**
- 4. i parametri minimi di quantità e qualità relativi all'erogazione dei servizi,**
- 5. la disciplina delle condizioni economiche**
- 6. le modalità di fruizione dei servizi**

MODALITÀ DI PROGETTAZIONE

Destinazione d'uso:

L'intervento di trasformazione del suolo è destinato all'accoglienza di attività ricreative a sud rispetto gli edifici esistenti e sono da intendersi come valore aggiunto per il territorio sia in termini sociali, poiché forniscono un servizio ad uso dei cittadini, sia in termini ambientali, poiché attraverso tali interventi si riorganizza e configura una sorta di **porta allo spazio aperto agricolo e all'ambito delle risorgive**, recuperando una parte di area agricola fortemente degradata per il passaggio della linea ferroviaria a ovest, l'infrastrutturazione viaria ed elettrica, l'uso a cava di alcune aree confinanti e per l'uso agricolo a culture intensive del territorio circostante.

Si troveranno un ampio spazio multifunzionale che all'occorrenza può diventare un parcheggio, un luogo per grandi feste all'aperto, per manifestazioni della circoscrizione e cittadine e in funzione della qualità del consumo e della valorizzazione dei prodotti locali e stagionali, dando settimanalmente a disposizione l'area polifunzionale per un mercato di prodotto locale, limitrofo e stagionale detto a chilometro zero. A sud a servizio saranno realizzati gli orti da destinare anche a prezzo convenzionato agli anziani e alle famiglie della circoscrizione

Land-form e paesaggio:

Il progetto si configura come un intervento rispettoso dei valori percettivi dello spazio aperto garantiti dall'insediamento di sei campi regolamentari per il calcetto a cinque, dei campi polivalenti per il gioco della pallavolo, del basket o della pallamano **in una area ribassata rispetto alla quota di campagna in cui i leggeri declivi derivanti sono l'occasione di inserire tribune verdi (prati inclinati) e nascondere le relative strutture di servizio quali spogliatoi, docce e WC, e le necessarie reti di confinamento delle zone gioco.**

Materiali :

Il trattamento del suolo sarà esclusivamente realizzato con materiali naturali nello spazio aperto quali ghiaia e ed erba armata per tribune, parcheggi, area festa e mercato k0 che permettono una mitigazione percettiva e di futuro riuso con l'utilizzo della risorsa suolo e gli altri materiali salvaguardano il libero regime idrico dei suoli per la capacità permeabile e drenante di tutte le

superfici aperte quali campi da gioco (erba artificiale drenante), MALL-GALLERIA e rampe (idro-drain).

Ecosostenibilità:

per il consumo di energia si utilizza la risorsa energetica solare con l'installazione di **panelli fotovoltaici e solari integrati** disposti orizzontalmente e in piano in modo da non superare i 95 cm dalla quota di campagna(copertura della MALL-GALLERIA spogliatoi). Se il calcolo delle potenze impiegate per la produzione di acqua calda e riscaldamento non viene soddisfatto dall'energia prodotta con i pannelli solari, si adotterà l'Uso della Geotermia chiusa per abbassare il COP delle pompe di calore.

Per il contenimento energetico si costruiranno gli spogliatoi come involucri passivi , mediante l'utilizzo di costruzioni a struttura in legno con il montaggio extra situ e a freddo .

Il progetto prevede nuclei di spogliatoi tali da soddisfare l'uso del singolo campo da calcio da parte degli utilizzatori. Questo progetto a nuclei ci permette l'assenza di impianti centralizzati.

Ampliamento EDIFICIO ESISTENTE:

Essendo in atto la realizzazione di un' ampliamento dell'edificio esistente per il 30% (con un disavanzo ancora del 15% da poter utilizzare) ottenuto con DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ per interventi edilizi di cui agli articoli 2 e 3 della Legge Regionale Veneto n. 14 dell'8 luglio 2009 PIANO CASA di cui **pratica edilizia nr. 06.03/002279 per intervento di ampliamento edificio ad uso residenziale e riorganizzazione attività** tale volume e il suo ampliamento verrà destinato all'uso dei servizi accessori del centro per non aumentare il volume nella parte degli spogliatoi (ristorazione, bar, area relax, foresteria, magazzini)

REALIZZAZIONE E GESTIONE

Il proprietario dei terreni agricoli che si estendono con una superficie unica e sono identificati al Catasto terreni Comune di Verona, Foglio 397 (Verona Sud), particella 10, 131, 377, 378, 379, 17, 184,134- intende investire personalmente le somme necessarie (dalla relazione depositata la somma prevista dell'investimento è di € 1.923.730,00 per i soli costi di costruzione) alla realizzazione di quanto richiesto e allegato nella stesura definitiva.

Nella convenzione dovrà essere esplicitato che la gestione potrà avvenire mediante un soggetto diverso dal promotore tra i seguenti soggetti:

- Azienda Agricola Letizia
- da una nuova società a scopo e soggetto giuridico
- da una Associazione.

Tale scelte dovranno essere contemplati nell'atto di convenzione lasciando aperto all'investitore la soluzione societaria più consona alla gestione di tutta l'attività.

CONDIZIONI MINIME DI EFFICIENZA ED EFFICACIA,

Perché sia reso efficiente il nuovo centro a servizi risponde ai seguenti criteri progettuali:

- trasformazione del suolo con bassissimo incidenza di suolo impermeabile
- uso di materiali removibili e drenanti (ghiaia e verde armato) per le grandi superfici polifunzionali (area feste, area mercato Km 0 area di manovra dei parcheggi e delle strade di penetrazione, scarpate a tribuna)
- uso di materiali sintetici drenanti per la MALL-GALLERIA di distribuzione agli spogliatoio e rampa di accesso (tipo I -IDRO DRAIN) e per i campi da gioco (erba artificiale e riempimento)
- gli edifici a spogliatoio saranno in struttura in Legno con involucro passivo Classe A assemblati extra situ ad alta efficienza energetica e basso consumo energetico e produzione di Anidride Carbonica.
- La copertura della MALL-GALLERIA e dell' AREA SERVIZI DELLA PISCINA esistente sarà a pannelli fotovoltaici e solari integrati (160 KW) per la produzione di tutta l'energia necessaria sia per la produzione di acqua sanitaria calda che per il riscaldamento e

raffrescamento ottenuta con pompe di Calore e sonde geotermiche chiuse sia per l'illuminazione notturna e invernale dei campi e delle aree delle feste. Per rendere efficiente il sistema gli spogliatoi saranno a sistemi autonomi e nucleari (12 blocchi) e la MALL-GALLERIA ad essi asserviti sarà uno spazio esclusivamente coperto in modo da riuscire a costruire

- La depurazione dell'acqua avverrà mezzo sub irrigazione a sud ad alimentare la realizzazione dell'area degli orti per anziani
- La manutenzione nel tempo del centro sarà quindi a costi bassissimi con interventi puntuali (non di rete centralizzata); Le superfici aperte naturali e non hanno bisogno di cure che producono rifiuti speciali e grandi quantità di residui naturali.

PARAMETRI MINIMI DI QUANTITÀ E QUALITÀ RELATIVI ALL'EROGAZIONE DEI SERVIZI,

si identificano i servizi offerti e la loro quantità in ordine alla superficie necessaria alla realizzazione e uso nonché al periodo di attività:

descrizione	Superficie	Numero	Definizione urbanistica	Destinazione temporale minima
Area gioco Campetto calcio a 5	25x40 metri 1000 mq Tot. 6.000 mq S.U.L. 0.00 mq	6		9 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -22.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 22.00 Tornei da week end
Area gioco Campetto calcio a 8	70x40 metri 2800 mq Tot. 5.600 mq S.U.L. 0.00 mq	2 in sostituzione ai campi da 5		9 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -22.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 22.00 Tornei da week end
Infermeria ed ingresso	12.5 x4.7 metri			
Spogliatoi con docce e servizio deposito con accesso BADGE	BLOCCO SPOGLIATOIO: -12 posti squadra A 6 docce e servizio -12 posti Squadra B 6 docce e servizio - 3 posti arbitri - Depositi e centrale termica 60 mq lordi a blocco S.U.L. 900 mq	12		
Area Gioco o Calcio 5- Basket- Pallavolo	32x19 metri 608 mq S.U.L. 0.00 mq	1		9 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -22.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 22.00 Tornei da week end
Area Feste -mercato chilometri 0	54x101 metri 5454 mq S.U.L. 0.00 mq	1		A richiesta le feste giornale fino alle 1.00 Il mercato a cadenza settimanale
Orto di Campagna	10x7 metri 70 mq 5560 mq Con sosta auto e servizi igienici comuni	64 con possibile ampliamento		Affitto annuale con servizio deposito e acqua e aggiornamento mensile con agronomo.

Parcheggi P2 Scambiatore Ciclabile per orti	465 mq 590 mq	47 p.a		
Parcheggi P1 per campi gioco	2440 mq	73 p.a.		
Parcheggi temporanei per area per manifestazioni / Mercatale	2590 mq	104 p.a.		
Servizi accessori: Bar/ristorazione Foresteria area relax cucina spogliatoio addetti, magazzino	146 mq 139 mq 210 mq di cui una parte della superficie, circa, 229.01 mq, ricade sull'edificio esistente per cui l' AMPLIAMENTO è di S.U.L. 266 mq			9 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -19.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 19.00
Piscina scoperta esistente (con servizi igienici, docce e area spogliatoi) e area esterna solarium	475 mq			3 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -19.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 19.00 fino al raggiungimento di 55 persone.
Beach Volley e Socer beach esistente	14x22 mq			4 mesi Giorni feriali dalle 15.00 -19.00 Giorni festivi dalle 10.00-13.00 15.00- 19.00
Area Barbecue	803 mq	10 + 1 collettivo		6 mesi Giorni festivi dalle 10.00-21.00

DISCIPLINA DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE

La politica delle tariffe sarà condizionato al convenzione che vedrà una durata fino alla variazione dello strumento urbanistico.

L'atto convenzionale permette un aggiornamento della tariffa in rapporto all'incremento annuale ISTAT e potrà essere applicata dal primo Gennaio di ogni anno. In caso di eventi straordinari sia di ordine politico che di ordine socio economico è possibile una revisione ei prezzi e delle modalità di offerta dei servizi da concordare con l' Amministrazione Pubblica e su richiesta del Proponente.

Offerta	Tariffa ordinaria	Tariffa convenzionata	Regole per l'accesso degli utenti alla convenzione	
1 ora di gioco calcio 5	6 € per ora a persona	3.5 € per ora a persona	Residente circoscrizione 5	Uso spogliatoio-servizio e docce
1 ora di gioco calcio 5	60 € per ora campo	17.5 € per ora a squadra	Squadra facente parte di associazione con sede circoscrizione 5	Uso spogliatoio-servizio e docce
1 ora di gioco calcio 8	7.5 € per ora a persona	4.5 € per ora a persona	Residente circoscrizione 5	Uso spogliatoio-servizio e docce
1 ora di gioco calcio 8	120 € per ora campo	36 € per ora a squadra	Squadra facente part di associazione con sede nella circoscrizione 5	Uso spogliatoio-servizio e docce
Singolo orto *	360 € anno	240 € anno	residente della circoscrizione	Escluso consumo acqua
Area manifestazioni *	200 € a 1000€ a seconda del numero di persone e della tipologia di festa	3 feste circoscrizionali gratuite l' anno della durata massima di 2 giorni consecutivi	Per Gruppi, associazioni o altro ente ufficialmente indicata dal Consiglio di Circoscrizione 5	Compreso acqua luce e servizi igienici
Mercato BIO e produttori agricoli	Contributo smaltimento rifiuti	Contributo smaltimento rifiuti		

* con possibilità di indicazioni da parte del C. di Circoscrizione su eventuali attori (associazioni, gruppi)

MODALITÀ DI FRUIZIONE DEI SERVIZI

I servizi saranno svolti con le tariffe e negli orari indicativi sopra stabiliti.

Per l'area giochi sarà predisposto un regolamento che stabilirà le norme d'uso e sicurezza per gli utenti nonché il comportamento da tenere all'interno delle aree anche per accedere alle assicurazioni sugli infortuni (Certificato medico di buona salute – regole e divieti).

Per gli orti sarà dato un regolamento d'uso e utilizzo delle risorse del suolo con **i divieti** inerenti il comportamento per una coltivazione BIO compatibile, il subaffitto e il subentro.

Per l'utilizzo dell'area per manifestazioni / Mercatale dovrà essere sempre predisposto dagli utilizzatori un progetto di Layout generale compreso l' organizzazione del parcheggio, l'eventuale autorizzazione degli organi territoriali competenti (nel caso di montaggio di tendoni , palchi etc...)

Per il Chilometro Zero saranno segnate a terra l'area della piazzola data a disposizione. Per accedere al servizio l'agricoltore dovrà sottoscrivere un accordo relativo al ritorno dell'area in

perfetto stato con l'inserimento della pulizia e allontanamento di eventuali rifiuti rimandando la vendita esclusiva dei prodotti consentiti e di sua produzione e/o trasformazione.

Sarà a Cura del convenzionato Maurizio Misturelli scegliere se la gestione potrà avvenire esclusivamente mediante la Sua Azienda Agricola , e/o una società a scopo. Potrà altresì considerare la o le gestioni in modo separato anche mediante Associazione.

Verrà adeguatamente pubblicizzata l'iniziativa sia per i cittadini della circoscrizione sia per gli utenti della mobilità del tempo libero e del turismo etico, questo per garantire il *rispetto delle finalità pubblicistiche e l'accessibilità sociale dei servizi* con la possibilità del Comune *di svolgere il necessario controllo successivo di* quanto richiesto nell'art 117 sarà stabilito nell'atto di convenzione una rappresentanza da parte della circoscrizione.