

Comune di VERONA
Provincia di VERONA

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO NUMERO 118
RELATIVA ALL'AMPLIAMENTO DELL'AREA RICETTIVA ALL'APERTO
DENOMINATA "CAMPING CASTEL SAN PIETRO" SITA IN VIA CASTEL
SAN PIETRO, 2

RELAZIONE TECNICA

Committente
POGGIALI RENATO

ARCHTOP
ARCHITETTURA E TOPOGRAFIA

associazione professionale

via mantovana 83/e, 37137 verona - telefono e fax 0458626153
www.archtop.it

e-mail: info@archtop.it

ATO 1 - AMBITO DI INTERVENTO 107

Il sito, oggetto di ampliamento del contiguo campeggio esistente, confina a sud con le mura viscontee, a est con porzione di terreno comunale, a nord-est con Via Castel San Pietro e con il mappale 137 di proprietà del Comune di Verona, a nord-ovest con il campeggio esistente (parte di muro del brolo in pietra).

Consistenza catastale dell'Ambito di Intervento 107

- Catasto terreni del Comune di Verona

Foglio 154 Particella 695 seminativo di superficie mq 1426

Foglio 154 Particella 692 ente urbano di superficie mq 48

Foglio 154 Particella 693 ente urbano di superficie mq 19

Foglio 154 Particella 694 ente urbano di superficie mq 16

- Catasto fabbricati del Comune di Verona

Foglio 154 Particella 692 categoria C/2 superficie mq 20 (serra)

Foglio 154 Particella 693 categoria C/2 superficie mq 11 (deposito e guardiola)

Foglio 154 Particella 694 categoria C/7 superficie mq 7 (servizi igienici)

STATO ATTUALE DELLA STRUTTURA RICETTIVA ALL'APERTO

All'attuale struttura ricettiva all'aperto si accede dalla viabilità pubblica da due accessi, ambedue carrai e pedonali, ubicati a monte su Via Castel San Pietro e a valle su Vicolo San Carlo ed entrambi usati per l'ingresso di auto e camper.

Nella palazzina centro servizi della struttura ricettiva all'aperto trovano ubicazione i locali per la registrazione degli ospiti del campeggio, il bar-market, alcuni locali destinati a spazi per l'aggregazione delle persone, la maggior parte dei servizi igienici, delle docce e dei lavatoi riservati ai campeggiatori: altri servizi igienici, docce e lavatoi sono dislocati nelle zone più esterne del campeggio.

I parcheggi per le auto dei campeggiatori sono calcolati in percentuale pari al 5% della capacità

ricettiva massima.

Attualmente alcuni posti auto sono ubicati all'entrata del campeggio da via Castel San Pietro, lungo la siepe divisoria con la strada, altri nello spazio scoperto antistante il fabbricato principale della struttura ricettiva, altri ancora sono ubicati nel cortile interno del campeggio con accesso da Vicolo San Carlo: sono presenti anche alcuni parcheggi riservati a camper di medie dimensioni.

STATO ATTUALE DELL'AMBITO 107

L'Ambito di Intervento 107 ha una superficie territoriale pari a mq 1509, tale superficie è ammessa in ampliamento della contigua attività di campeggio esistente.

L'esposizione del sito è orientata a nord/ovest e l'andamento del terreno è piuttosto scosceso, con conformazione a gradoni: la destinazione originaria a resti di vecchio vigneto, orto ed essenze arboree varie, diventerà area ricettiva all'aperto (campeggio) in ampliamento del campeggio esistente, come definito dalle direttive e prescrizioni presenti nella scheda norma "ATO 1 repertorio 107".

L'estensione della nuova area ricettiva all'aperto consente, tramite due accessi interni ubicati a quote diverse, il naturale ampliamento del campeggio contiguo esistente e, quindi, la possibilità di usufruire pure dei servizi ubicati nella struttura esistente.

La nuova area ricettiva, identificata per tale attività, quasi interamente circoscritta dal campeggio esistente, è servita anche da un accesso pedonale, senza del quale il fondo sarebbe intercluso, posto sul marciapiede di Via Castel San Pietro, in corrispondenza della parte alta del sito orientata a nord.

Il terreno rilevato, identificato dall'Ambito 107, presenta un insieme di terrazzamenti ubicati su gradoni, di dislivello variabile, a scendere fino a congiungersi al contiguo campeggio esistente.

I terrazzamenti esistenti sono collegati tra loro da percorsi realizzati con gradini parte in pietra di Prun e parte in terra battuta con alzate in legno, tali percorsi "secondari" vanno a confluire in un percorso "primario", realizzato con gradini in parte di terra battuta e in parte in pietra di Prun, di larghezza maggiore rispetto a quelli dei percorsi "secondari" e alzate in legno, interrotto da alcune brevi rampe in

terra battuta per facilitare il passaggio di carriole, tosaerba, piccoli erpici: tale percorso consente di raggiungere l'accesso ricavato nel muro del brolo che divide l'Ambito 107, oggetto di trasformazione, dal campeggio esistente.

I singoli terrazzamenti, perimetralmente, sono per lo più protetti da parapetti realizzati in pali in legno che consentono agli addetti di poter svolgere le attività colturali e le operazioni di manutenzione in piena sicurezza.

I terrazzamenti, nella quasi totalità, presentano scarpate, di dislivello compreso tra 80-120/150-180 centimetri, inerbite e rinforzate con la presenza di cespugli, di alberi di media altezza e di essenze idonee al consolidamento del terreno.

Non tutti i percorsi "secondari" sono forniti di adeguati corrimano in legno, in quanto ammalorati dal tempo e dai fenomeni atmosferici o addirittura scomparsi, quindi si potrebbero creare situazioni di precarietà nell'uso dei percorsi stessi se non venissero tempestivamente ricollocati i corrimano, lo stesso problema si presenta in alcuni tratti del percorso "primario".

Dal tratto di muro del brolo ancora esistente, realizzato in pietra e posto trasversalmente lungo la dimensione minore del sito, fino alla parte superiore dell'area recettiva, si sviluppa, addossata alle mura viscontee, una vecchia scala realizzata parte in gradini di terra battuta, parte in gradini in pietra con alzate in legno di contenimento e parzialmente in gradini in ferro: lungo l'intero sviluppo della scala, soprattutto per l'accesso ai singoli terrazzamenti, non è sempre presente il corrimano di protezione oppure è obsoleto e quindi, vista la ripidezza della scala, non sembra sempre garantita totalmente la sicurezza per chi ne usufruisce, pertanto va sostituito e/o integrato.

Nell'area dell'Ambito 107 sono presenti essenze di alto fusto (robinie, ailanti, olmi, ciliegi etc.), essenze di medio fusto (ligustro, oleandro, lillà, nocciolo, mandorli, sambuco, thuja, fichi, susini, ulivi), siepi di alloro, di ligustro a foglia piccola, di edera e piante varie: la presenza di tali essenze non andrà minimamente ad alterare la visibilità delle mura viscontee nel quadro di una valorizzazione ambientale delle stesse e del sito.

Il terreno si presenta, in alcuni tratti, di difficile praticabilità in quanto sono presenti sterpaglie e cespugli di essenze non controllate nella crescita pressoché spontanea, ma di facile estirpazione.

All'interno dell'area recettiva all'aperto oggetto di futuro intervento sono ubicati tre manufatti destinati a ricovero attrezzi e serra con vasca interna per la raccolta delle acque piovane (particella 692), a deposito e tettoia (particella 693) ed a precari servizi igienici (particella 694).

I sopra citati manufatti, presenti sul terreno e antecedenti al periodo prebellico (1940-1945), sono realizzati in legno (pilastrini in legno e tavolame verticale), le finestre in legno e vetro semplice, le coperture in lastre di lamiera e in lastre di vetroresina traslucida più volte ripristinate, la pavimentazione in terra battuta e/o legno: il grado dello stato conservativo delle tre consistenze è da ritenersi molto mediocre data la vetustà.

Il manufatto distinto con la particella 694 (servizi igienici) è collegato alla tubazione per le acque bionde e nere, già esistente, che si va a raccordare con quella del campeggio che, a sua volta, confluisce nella rete fognaria comunale.

Attualmente sul terreno oggetto di futuro intervento sono presenti cunette e canalizzazioni di superficie per lo scolo e lo smaltimento delle acque meteoriche; modesti smottamenti di terreno, sempre e subito ripristinati, non hanno alterato quella che era la morfologia originaria dei gradoni e delle balze esistenti.

Il manufatto identificato con la particella 692 (ricovero attrezzi e serra), il manufatto identificato con la particella 693 (deposito) e la particella 694 (servizi igienici) sono serviti da impianto idrico ed elettrico, già esistenti, ed allacciati a quelli del campeggio Castel San Pietro.

STATO PROGETTUALE DELL'AMBITO 107

I terrazzamenti esistenti, rilevati come superfici scoperte, verranno adibiti a piazzole (circa numero 20) per attività di campeggio.

Le piazzole, per poter essere utilizzate come tali, dovranno essere sottoposte ad interventi di miglioramento specifico mediante lavorazioni in superficie che consistono principalmente nella fresatura, nella concimazione, nella semina e nella rullatura del terreno per la costituzione del cotico erboso, sul quale verranno posizionate le attrezzature temporanee di permanenza, tende, dei campeggiatori: tali interventi rientrano in quelli di manutenzione ordinaria.

Alcuni terrazzamenti dovranno essere consolidati con formazione di cotico erboso e interventi mirati, ove occorra, al sostegno e al rinforzo degli argini, mediante un sistema di palificazione verticale in legno adeguatamente trattata con vernici protettive non tossiche e non inquinanti adeguatamente mitigate con siepi sempreverdi di essenze locali: al piede delle siepi si prevede il ripristino della cunetta di scolo delle acque meteoriche provenienti dal breve versante posto a monte.

Trattandosi di zona molto ombreggiata (con temperature estive relativamente fresche) non si ritiene necessaria la posa di impianto di irrigazione.

Le aiuole/piazzole che sono prive di parapetti in legno o che li hanno solo parzialmente, verranno dotate di analoghe protezioni, adeguatamente fissate nel terreno e corredate, alla base, di piccole siepi sempreverdi di essenze locali (bosso, veronica etc.), per creare una ulteriore valorizzazione ambientale.

I gradini dei percorsi di collegamento alle piazzole e del percorso primario dell'Ambito 107 saranno oggetto di riqualificazione mediante un'operazione sistematica di interventi atti a rendere più confortevole e sicuro il transito degli ospiti della futura struttura ricettiva all'aperto, con integrazione di gradini mancanti o rotti.

Le pedate sono previste in battuto di terra mentre le alzate sono previste in pietra di Prun.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla scala secondaria addossata alle mura viscontee, date le condizioni precarie di diversi gradini, infatti si dovrà provvedere al consolidamento e alla messa in piano (in bolla) delle pedate dei gradini sconnessi.

Tutti i percorsi saranno dotati di corrimano in legno per la solidità e per le condizioni di sicurezza delle persone fruitrici del futuro campeggio, laddove il corrimano fosse ammalorato o non presente per vetustà, si provvederà all'integrazione o alla nuova posa.

Eventuali recinzioni o sistemi di separazione di spazi all'interno dell'area recettiva all'aperto saranno realizzati con siepi sempreverdi di essenze locali, con riguardo alla giacitura e alla natura del suolo

Le siepi di nuovo impianto saranno necessarie soprattutto per il mascheramento delle recinzioni esistenti nell'Ambito 107 in rete metallica o plastificata.

I manufatti, identificati dalle particelle catastali 692 693 694 del foglio 154, presenti nell'Ambito d'Intervento 107 e risalenti al periodo prebellico (1940-1945), saranno mantenuti.

MITIGAZIONE DEL SITO DI INTERVENTO

Le priorità per l'area scoperta, definita con il repertorio 107 compreso nell'ATO 1 e individuata come ampliamento della già esistente struttura ricettiva all'aperto denominata "Campeggio Castel San Pietro", sono indirizzate esclusivamente verso il rispetto dei luoghi e delle preesistenze attraverso la mitigazione degli interventi per la salvaguardia dell'importanza del sito stesso e soprattutto per garantire la vista del paramento verticale delle mura viscontee che dà verso l'interno dell'ambito di intervento.

Si provvederà all'eliminazione di quegli arbusti e cespugli che potrebbero impedire la vista e la fruibilità dei luoghi e si procederà alla loro sostituzione con siepi sempreverdi di essenze locali che consentiranno una migliore visibilità del sito; verranno mantenuti gli alberi esistenti, quindi non saranno previste piantumazioni di nuovi alberi, tranne nel caso di essenze ammalate che potrebbero

causare eventuali pericoli per le persone o cose nell'ambito di trasformazione.

Come si può evincere l'ambito di intervento non subirà modifiche sia nella conformazione del terreno (i profili delle sezioni di stato di fatto e i profili delle sezioni dello stato di progetto sono identici), sia nella consistenza delle essenze di medio ed alto fusto esistenti;

Il campeggio è a tutt'oggi usufruito per la maggior parte da turisti che raggiungono la città di Verona con automobile, treno, autobus e aereo, la loro permanenza media nella struttura ricettiva è nell'ordine di alcuni giorni.

Nella struttura ricettiva all'aperto trovano ospitalità anche turisti muniti di auto o di camper, per cui all'interno del campeggio sono previste aree di sosta per i suddetti mezzi.

Nell'area scoperta posta sul lato destro del portone dell'accesso principale del campeggio da Via Castel San Pietro sono presenti posti di sosta per auto (23) e per camper (2).

Lo stradello interno, che si sviluppa lungo il prospetto ovest della palazzina centro servizi del campeggio, consente di raggiungere il piazzale antistante il sopra citato fabbricato: lungo il lato curvilineo che delimita il piazzale trovano ubicazione alcuni stalli per la sosta delle auto (10) dei campeggiatori.

Nella zona del campeggio, a quota inferiore rispetto alla palazzina entro servizi, e a cui si accede dall'accesso pedonale e carraio da Vicolo San Carlo, sono ubicati i posti auto (14) e i posti camper (2) a servizio degli ospiti della struttura ricettiva all'aperto.

La sosta di alcuni veicoli in prossimità dell'accesso principale del campeggio può essere dovuta alla momentanea richiesta di informazioni da parte degli eventuali nuovi campeggiatori e ai fornitori di generi alimentari di prima necessità per la struttura ricettiva: tale sosta avviene in modo saltuario e comunque non invasivo e persistente sul lato destro della Via Castel San Pietro, a ridosso del marciapiede, ed esclusivamente nelle vicinanze dell'accesso alla struttura ricettiva.

Tale tipo di sosta non comporta quindi alcuna criticità al sistema stradale esistente (la sopra citata via

è sostanzialmente utilizzata esclusivamente dalle persone che abitano le poche case esistenti nelle vicinanze del campeggio e dalle persone che si vogliono recare al piazzale di Castel San Pietro per osservare il panorama del centro storico di Verona e dei suoi più vicini dintorni).

Può portare invece più di qualche difficoltà per il transito dei mezzi la presenza di auto, in sosta prolungata sempre sul lato marciapiede, i cui proprietari si recano a piedi in centro storico oppure effettuano passeggiate nei dintorni del campeggio.

In ultima analisi gli ospiti della struttura ricettiva all'aperto "Camping Castel San Pietro", in previsione del futuro ripristino della funicolare che collegherà Piazzetta Fontanelle Santo Stefano con Castel San Pietro, godranno senz'altro di un collegamento facile e veloce per raggiungere il centro storico di Verona e viceversa.

Verona 13 marzo 2015

Architetto Antonio Freddo

L'ufficio Servizi Turistico – Ricreativi della Provincia di Verona con la determinazione n. 475/12 del 08.02.2012 ha provveduto a riclassificare il complesso ricettivo all'aperto denominato "Camping Castel San Pietro" sito in Verona, via Castel San Pietro civico 2 per il quinquennio 2012/2017.

La suddetta struttura ricettiva all'aperto ha la seguente consistenza:

- tipologia classificazione : campeggio ad una stella
- capacità ricettiva massima : 310 persone/giorno (compresa la quota relativa all'ambito 107)
- superficie totale praticabile : mq 9538 (compresa la superficie dell'ambito 107)
- descrizione ricettività : 130 piazzole attuali, n. 3 unità abitative mobili per 10 persone,
n. 1 unità abitativa fissa per 4 persone (le unità sono prive di
servizi igienico-sanitari)
- installazioni igienico-sanitarie : n. 16 camerini wc, 16 camerini doccia con acqua calda/fredda,
n. 3 camerini doccia con acqua fredda, n. 19 lavabi, n. 16 lavelli,
n. 4 lavatoi, n. 2 servizi igienici per disabili, n. 1 vuotatoio chimico,
n. 1 lavabiancheria automatica, n. 3 tavoli stireria

Il Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 109 del 08.11.2002 per i complessi ricettivi all'aperto indica le prescrizioni minime e, con l'allegato M, i requisiti obbligatori per i campeggi classificati da una a quattro stelle: il "Camping Castel San Pietro" è classificato con una stella, i requisiti riguardano le seguenti voci:

- Densità ricettiva : 28 mq per persona
- Servizi di ricevimento, portineria e informazioni : un addetto per 8 ore al giorno
- Pronto soccorso : cassetta di pronto soccorso
- Camerini wc : n. 5 per i primi 100 ospiti, poi n. 1 ogni ulteriori 33 ospiti
- Camerini doccia (con acqua calda e fredda 24h/24)
n. 5 fino ai primi 100 ospiti, poi n.1 per ogni ulteriori 37 ospiti
- Lavabi : n. 1 ogni 35 ospiti

- Lavelli : n. 1 ogni 55 ospiti
- Lavatoi : n. 1 ogni 150 ospiti con minimo n. 2 lavatoi
- Vuotatoi : n. 1 nel raggio di metri 200 dalla piazzola servita
- Altre installazioni igienico-sanitarie : n. 1 servizio igienico per disabili ogni 1000 ospiti,
nel campeggio ne sono presenti 2
- Spaccio alimentari : generi di prima necessità

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







