

**CARATTERISTICHE TECNICHE
DELLA PALESTRA DI ARRAMPICATA
E PARCHEGGIO/AREA ESTERNA
SPIANA' DI VIA SOGARE A VERONA.**

INDICE

- Premessa
- Descrizione della struttura attuale
- Obiettivi e Caratteristiche Principali minime richiesti

Allegati:

- Inquadramento Territoriale
- Planimetria Generale
- Planimetrie interne stato di fatto

PREMESSA

Il Comune di Verona è proprietario del Parco della Spianà con palestra per arrampicata i cui lavori sono in fase di ultimazione, come specificato negli elaborati grafici presenti al link indicato nell'avviso di manifestazione di interesse.

L'edificio e il parcheggio risultano quindi di nuova costruzione ed ubicati in via Sogare all'interno dell'area denominata Spianà limitrofa ai quartieri Stadio e San Massimo.

Per l'Amministrazione Comunale è quindi necessaria una gestione complessiva dell'impianto, che lo porti a diventare una struttura polifunzionale, anche con le future implementazioni, in grado di ospitare eventi sportivi, ricreativi e/o culturali oltre che eventi di arrampicata, anche tramite l'inclusione sociale e la promozione dello sport secondo gli obiettivi del finanziamento PNRR che ne ha permesso la realizzazione.

Tale gestione dovrà basarsi su un progetto gestionale in grado di garantire una complessiva sostenibilità economica senza oneri per il Comune, destinato però a rimanere proprietario dell'impianto.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale è di avvalersi, per la gestione della palestra di arrampicata, secondo le caratteristiche di seguito indicate, tramite avviso pubblico per la manifestazione di interesse per l'affidamento della gestione dell'impianto sportivo ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. n. 36/2023, nello stato di fatto al momento della pubblicazione dell'avviso e nelle sue implementazioni a seguito delle eventuali opere di completamento che andranno ad interessare principalmente l'area del Parco.

Di seguito vengono riportati gli obiettivi e le esigenze dell'Amministrazione.

DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA ATTUALE

L'edificio destinato a palestra per arrampicata ha un sedime di 1.390,00 mq circa e si colloca nell'area denominata Spianà appena a sud-ovest del centro storico di Verona, in via Sogare. La palestra è suddivisa internamente in uno spazio a tutta altezza ed uno spazio suddiviso su 3 piani di cui 2 fuori terra.

All'interno dell'impianto è presente un parcheggio e camminamenti che attraversano l'area esterna per l'accesso all'edificio palestra.

L'edificio ha una altezza di 18,15 m. di cui 12,10 m. fuori terra e presenta sui prospetti nord ed est, superfici utilizzabili per l'allestimento con attrezzature per arrampicata *outdoor*. Sul fronte nord per *lead* e *speed* mentre sul fronte est per *boulder*.

Gli spazi *indoor* come da planimetrie riportano:

- al piano seminterrato locale palestra, locali spogliatoi con servizi, locale magazzino, locale infermeria e antidoping.
- al piano terra è collocato l'accesso principale ed inoltre sono presenti, locali spogliatoi, due sale palestra e ingresso con spazi rent, reception, bar e ristoro
- al piano primo sono collocate un locale palestra, locale meeting e locale direzione.

I piani descritti sono collegati da scala interna ed ascensore.

Al piano di copertura è presente un impianto fotovoltaico di potenzialità pari a 67 kW

Il consumo elettrico atteso per i servizi di riscaldamento, acqua calda sanitaria, raffrescamento, ventilazione ed illuminazione è di 62.871 kWh/anno.

L'impianto è completamente gestito elettricamente, non è previsto l'utilizzo di gas.

OBIETTIVI E CARATTERISTICHE PRINCIPALI MINIME RICHIESTI

Obiettivi

La nuova struttura dovrà essere gestita in modo inclusivo e sostenibile, garantendo attività sportive agonistiche e non e altresì lo svolgimento di svariate manifestazioni, sia di carattere sportivo sia di spettacolo e/o avvicinamento allo sport.

Potenzialmente l'area esterna potrà prevedere spazi di aggregazione ad uso socio-culturale e associativo a beneficio del quartiere circostante (spazi di comunità, attrezzature sportive all'aperto, ecc...).

L'obiettivo deve essere quindi di creare un'infrastruttura all'avanguardia a livello nazionale, che si ponga come un'occasione di promozione della struttura, tenendo in considerazione inoltre l'azzeramento dei costi gestionali per il Comune, con incremento di spazi aggregativi per il quartiere e non solo;

La nuova struttura dovrà produrre effetti positivi al proponente ma anche coinvolgere la cittadinanza e gli sportivi alla pratica dell'arrampicata.

Caratteristiche principali minime essenziali

La nuova struttura dovrà prevedere la gestione della palestra rispondente alle finalità di inclusione sociale e partecipazione cui il finanziamento "PNRR M5 C2 I3.1 – sport ed inclusione sociale" di realizzazione dell'opera fa riferimento, e che prevede necessariamente l'allestimento per la pratica delle tre discipline sportive lead, speed e boulder.

L'impianto polifunzionale dovrà essere in grado di ospitare eventi sportivi, ma anche eventi di avviamento allo sport, didattica, inclusione dell'utenza diversamente abile in qualsiasi periodo dell'anno, con possibilità di utilizzo a tali scopi dell'intera area esterna eventualmente da attrezzarsi a discrezione del proponente.

Nella nuova struttura potranno essere previsti eventuali spazi commerciali oltreché di somministrazione di alimenti e bevande all'interno dell'impianto sportivo e riservati solo ai fruitori degli eventi sportivi e sociali in corso.

Le aree esterne all'edificio palestra quindi potranno essere sfruttati per spazi di pubblico interesse, quali ad esempio eventi e manifestazioni o attrezzature sportive propedeutiche o meno all'arrampicata a fruizione anche della collettività e dei fruitori della palestra.

La gestione dell'impianto sportivo dovrà presentare caratteristiche all'avanguardia sotto il profilo della divulgazione degli eventi e dell'organizzazione di specifici corsi per l'avvio allo sport, la didattica anche in collaborazione con istituti scolastici e l'inclusione sociale tramite la pratica del paraclimbing.

Al fine di massimizzare l'inclusività ed il principio dell'accessibilità universale, l'allestimento delle aree sportive dovrà prevedere una configurazione completa di tutte e tre le discipline sportive (lead, speed e boulder) nei piani terra e seminterrato, garantendo la perfetta sinergia con i servizi di supporto esistenti a tali livelli (reception, bar, spogliatoi e servizi igienici).

Per quanto riguarda il piano primo l'operatore economico dovrà in ogni caso allestirlo con attrezzature coerenti con le discipline previste per l'impianto.

Al fine di garantire un utilizzo è richiesto l'allestimento delle attrezzature sportive interne ed esterne (oltre che arredi per spogliatoi e locali uffici e bar) secondo le migliori conoscenze ed esperienze dell'operatore proponente nel rispetto dei principi CAM.

Si specifica che le attrezzature disegnate nelle planimetrie sono puramente indicative e ipotetiche, l'operatore economico proponente dovrà prevedere un proprio allestimento che tenga conto delle indicazioni del presente avviso.

L'intervento di allestimento dell'edificio palestra, dovrà essere corredato da uno studio generale finalizzato ad individuare le opere e le soluzioni migliori per l'utilizzo dell'intero impianto con finalità sportive oppure anche per eventi di promozione, culturali ed aggregativi.

Tali allestimenti di attrezzatura sportiva interna ed esterna, come verranno proposti, dovranno essere realizzati prima dell'inizio della gestione.

L'intervento dovrà essere l'occasione per una promozione del sito iniziale, anche ripensando la Spianà, in cui attualmente sono presenti altri impianti sportivi quali BMX, golf, softball e calcio, quale parco urbano a servizio del Quartiere e della città tutta.

Pertanto la proposta progettuale dovrà tenere in particolare riguardo:

- L'allestimento degli spazi con attrezzature sportive nelle palestre interne ed esternamente sulle facciate dell'edificio palestra (compresi integrazioni e/o adattamenti impiantistici);
- L'allestimento degli spazi interni quali spogliatoi, bar, ecc..;
- La gestione e promozione dell'attività sportiva inclusiva;
- Eventuali proposte per la gestione dell'impianto nel suo complesso anche tramite implementazioni di attività sportive e/o ricreative;
- Al complessivo equilibrio economico-finanziario della proposta con indicazione delle fonti di entrata a copertura dei costi;
- L'impegno alla gestione delle opere di completamento che verranno a realizzarsi e che interesseranno prevalentemente l'area del Parco.