

**AL SIGNOR SINDACO
del COMUNE di
PAESE (Treviso)**

AREA della GESTIONE del TERRITORIO

EDILIZIA PRIVATA – URBANISTICA

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA**
Progetto: **PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA SCUOLA DI
MOTOCICLISMO**

Ditta:

Ubicazione intervento: **COMUNE DI PAESE (Treviso)**
Via Levante
Fig. 33, mapp. 111, 113, 114, 496, 498

COMUNE DI QUINTO DI TREVISO (Treviso)
Fig. 1, mapp. 613, 615

I sottoscritti

e

in ottemperanza all'incarico conferito loro illustrano quanto segue.

PREMESSA

L'intervento di progetto consiste nella realizzazione di una Scuola di Motociclismo sul compendio immobiliare sito nei Comuni di Paese, per la maggior parte, e in quello di Quinto di Treviso, con accesso dalla strada di via Levante quale viabilità laterale posta sulla rotonda che comprende le strade comunali di via San Bernardino, via Veccelli e via Mons. C. Breda, nell'ex area della Pista di MotoCross di Paese, con una consistenza complessiva, in termini di superficie, di mq. 33.503,00.

Volontà della committente, come si evince dalla presentazione allegata alla presente richiesta, è di creare una struttura unica nel territorio, inserita in un network nazionale che vanta partnership tecniche e mediatiche eccellenti per dare visibilità a livello nazionale ai Comuni di Paese e di Quinto di Treviso, valorizzando i suoi punti di forza e di attrazione quali il turismo, l'enogastronomia, la storicità e le sue eccellenze aziendali sul territorio mettendo a disposizione dell'Amministrazione Comunale la struttura stessa nelle forme che saranno preventivamente concordate e convenzionate.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare sopra descritto, è identificato all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Treviso, come segue:

Comune di Paese - Provincia di Treviso

Catasto Fabbricati

Sez. D Foglio 11 mappale 498 cat. F/2 unità collabenti

Catasto Terreni

Foglio 33

<u>mappale 111</u>	Ha. 0.60.16	Reddito Dominicale €.	29,52	Reddito Agr. €.	17,09
<u>mappale 113</u>	Ha. 0.34.52	Reddito Dominicale €.	16,94	Reddito Agr. €.	9,81
<u>mappale 114</u>	Ha. 1.21.79	Reddito Dominicale €.	59,75	Reddito Agr. €.	34,59
<u>mappale 496</u>	Ha. 0.33.19	Reddito Dominicale €.	13,71	Reddito Agr. €.	11,14

Comune di Quinto di Treviso - Provincia di Treviso

Foglio 1

<u>mappale 613</u>	Ha. 0.13.34	Reddito Dominicale €.	7,58	Reddito Agr. €.	3,79
<u>mappale 615</u>	Ha. 0.12.60	Reddito Dominicale €.	7,16	Reddito Agr. €.	3,58

PROPRIETÀ

Il comparto oggetto di intervento, risulta di propr

in forza di Compravendita a rogito del

A precisare che il comparto di cui trattasi è stato oggetto di Asta Pubblica in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 31 gennaio 2022 di cui all'Avviso prot. n. 8.801 del 31 marzo 2022. Asta pubblica del 26 aprile 2022 con comunicazione di Aggiudicazione del 27 aprile 2022 a seguito di Determinazione n. 311 del 27 aprile 2022.

ZONA DI PIANO

L'intervento di progetto, per la porzione in Comune di Paese, ricade, nello Strumento Urbanistico Vigente, come segue:

- Incluso interamente nell'ambito agricolo n. 3.s;
- Incluso in parte in Zona Territoriale Omogenea – Aree per servizi pubblici o di uso pubblico Fc aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport (art. 99-102);
- Interessata dal vincolo di Compatibilità Geologica Terreno idoneo a Condizione (art. 57);
- Individuato in parte come discariche, cave colmate totalmente e/o parzialmente di rifiuti, aree bonificate e/o con probabile inquinamento in atto (art. 24 del PAT);
- Interessato dal vincolo fascia di rispetto reti tecnologiche – elettrodotti (art. 46);
- Interessato in parte dal vincolo di PAT fascia di rispetto da discariche (art. 17);
- Interessato in parte dal vincolo di PAT vincoli e limitazioni aeroporto Canova di Treviso (art. 14-bis);
- Incluso in parte nell'area di PAT per servizi di interesse comune di maggior rilevanza (art. 45);
- Incluso in parte nell'ambito di Piano del Verde ambiti e cave da recuperare ai fini naturalistici, sportivi e per il tempo libero;

- Incluso in parte nell'ambito di corridoio ecologico principale (art. 97).

INTERVENTO DI PROGETTO

L'intervento di progetto, così come anticipato in premessa, consiste nella realizzazione di una Scuola di Motociclismo sul compendio immobiliare sito nei Comuni di Paese e di Quinto di Treviso, ex Pista di Motocross.

L'idea progettuale vede la realizzazione dell'intervento su due livelli di imposta, confermando la viabilità, all'interno del compendio, così come attualmente esistente modificandola con un adeguato allargamento della zona ingresso nella direzione Nord-sud.

In quota campagna, confermata nell'attuale sistemazione e accessibile direttamente dalla viabilità di accesso, verranno realizzati 4 fabbricati destinati al servizio della scuola di motociclismo e della conduzione delle attività connesse.

L'area verrà urbanizzata con la realizzazione della viabilità interna al comparto, prevista con una finitura a ghiaio "Sarone" ben costipato su adeguata stratificazione prevista nella realizzazione del fondo stradale che sarà realizzato con materiale legante misto di cava, di adatta granulometria.

Sempre internamente al comparto e sempre nella porzione realizzata a quota campagna, verranno ricavati n. 56 posti auto al servizio dei fruitori della struttura, in elementi di massello Country Anticato, che si adatta benissimo all'area rurale circostante, con finitura al quarzo e con la caratteristica dello spigolo irregolare che enfatizza una fuga importante che rende l'elemento massello particolarmente drenante.

I quattro fabbricati destinati al servizio della scuola di motociclismo e della conduzione delle attività connesse vengono identificati come segue:

Fabbricato "A"

Il fabbricato identificato con la lettera "A" negli elaborati grafici progettuali, per una superficie coperta complessiva di mq. 270,13, vede un distributivo interno che prevede la Reception di ingresso alla struttura con il relativo servizio igienico nonché il Bar, a gestione interna, con relativo magazzino, servizi igienici al servizio della clientela e la sala con affaccio, per tre lati, nella zona che sarà imposta ad una quota di - 5,00 mt. laddove verranno svolte le attività connesse alla scuola di motociclismo. Prospiciente alla zona Bar di cui sopra,

verrà realizzato un plateatico esterno utilizzato nel periodo estivo dalla struttura stessa e una zona giochi attrezzata per i bambini accompagnati dai genitori.

Fabbricato "B"

Il fabbricato identificato con la lettera "B" negli elaborati grafici progettuali, per una superficie coperta complessiva di mq. 182,35, vede sostanzialmente due vani divisi da un portico di collegamento. Un primo vano, posto a ovest del corpo di fabbrica, sarà utilizzato dalla società che gestirà la struttura per l'esposizione di materiale che ha a che fare con il mondo della motorizzazione; un secondo vano, posto a est del corpo di fabbrica, sarà destinato ad un magazzino e ai servizi igienici esterni al servizio della struttura.

Fabbricati "C e D"

Sul fabbricato identificato con la lettera "C" negli elaborati grafici progettuali, verranno ricavati n. 4 spogliatoi necessari all'attività e per la vestizione dei soggetti che successivamente scenderanno in pista o nel piazzale laddove si svolgeranno i corsi di formazione/scuola di motociclismo.

Sullo stesso fabbricato, ma staccato dal precedente da un piccolo portico, verrà ricavato un ufficio con relativo servizio igienico, l'infermeria al servizio della struttura e un magazzino annesso al servizio degli spogliatoi.

Il fabbricato identificato con la lettera "D" negli elaborati grafici progettuali sarà adibito al ricovero delle moto necessarie all'attività.

I fabbricati nel complesso prevedono una superficie coperta complessiva di mq. 423,38, per una volumetria complessiva di mc. 1.143,13.

A completamento dell'edificazione degli erigendi fabbricati sopra descritti, come collegamento tra i vari corpi di fabbrica, saranno realizzate n.2 tettoie in ferro, coperte, che permettono il camminamento tra le varie ambientazioni nonché assistere ai corsi nelle piste sottostanti anche in presenza di pioggia o altri agenti atmosferici, per una superficie coperta complessiva di mq. 628,84.

Come evidenziato nella progettazione allegata, all'interno della struttura e posti a sud del comparto, verranno realizzati quattro campi da padel sulla perimetrazione degli spazi a parcheggio sopra descritti.

La tipologia del campo tipo vede una soluzione rettangolare di larghezza pari a mt. 10,00, una lunghezza di mt. 20,00 con una superficie in calcestruzzo poroso o materiale sintetico. Le pareti saranno realizzate in cristallo con superficie dura e liscia, priva di asperità a garanzia dell'incolumità del giocatore nel caso di impatto sulla parete stessa.

I rettangoli di gioco saranno illuminati artificialmente e singolarmente in modo uniforme, tale da non ostacolare la vista dei giocatori.

A quota -5,00 mt. dalla quota campagna di cui sopra, pressoché coincidente con l'attuale pista di motocross, verranno realizzate le aree destinate alla vera e propria attività della scuola di motociclismo.

Una prima area, posta sull'angolo nord-ovest del comparto, affiancata alla viabilità interna di ingresso, sarà costituita da un piazzale ultimato in conglomerato bituminoso di circa 4500 mq. destinato alla formazione e ai corsi per la guida delle due ruote con la possibilità di simulazione di eventuali tracciati mobili e modificabili con il posizionamento di eventuali new jersey con la relativa segnaletica stradale ed una tettoia di mq. 200,00 a servizio delle attività ivi svolte.

Una seconda area, posta a est del comparto, nella direzione Nord-Sud, sarà destinata al circuito vero e proprio della scuola, il cui tracciato è attualmente ancora in corso di progettazione e la proposta redatta sugli elaborati grafici progettuali allegati è da intendersi puramente indicativa e non prescrittiva ai fini della sua realizzazione.

Tracciato che sarà realizzato con una finitura in conglomerato bituminoso all'interno di un'area verde sistemata a prato.

A servizio di tutta l'area destinata a scuola di motociclismo, verrà realizzata una torretta di mq. 30,25 e mc. 90,75 adibita al controllo delle attività durante il loro svolgimento.

A sud della pista sarà realizzato un ulteriore parcheggio di mq. 1873,00 per la sosta di altre 40 vetture.

L'intervento così come sopra descritto genera una superficie coperta di progetto di mq. 1.734,95 per un complessivo volumetrico di mc. 2.681,82, a fronte di una volumetria assegnata di mc. 3.000,00.

Le aree destinate allo svolgimento dei corsi saranno completamente recintate con una soluzione di rete elettrosaldata elegante e leggera denominata “recintha” a struttura modulare con altezza pari a cm. 150, mentre tutta l’area a quota campagna con affaccio sull’area destinata alla scuola di motociclismo, sarà delimitata da una staccionata in legno con altezza pari a cm. 110.

Tutto il comparto conferma la recinzione perimetrale esistente e l’attuale sistemazione a verde di alto fusto. Sarà prevista la sostituzione delle piante ammalorate con altre aventi pari caratteristiche e, laddove necessario, l’integrazione con altre a garantire la barriera verde verso l’esterno.

L’intervento prevede altresì, la realizzazione ex novo dell’ingresso alla struttura mediante realizzazione di una muratura in c.a. “a vista”, successivamente tinteggiata, e la messa in opera di un cancello carraio “cieco” avente una larghezza pari a mt. 6,00.