

COMUNE DI CANNARA  
PROVINCIA DI PERUGIA

## CENTRO CINOFILO "FUNNY DOG"

Intervento ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 1/2015 e ss.mm.ii.  
vocabolo Santa Lucia snc  
Terreni censiti catastalmente al foglio 7 particelle 135-906-909-910-914-916

### RELAZIONE DECLASSAZIONE ZONA AGRICOLA DI PREGIO

COMMITTENTE:

- Cascioli Leonardo

**FUNNY DOG**  
di Cascioli Leonardo  
Via Ducale snc  
06033 Cannara (PG)  
P.I. 02135850547  
C.F. CSC LRD 83A14 I921K  
Tel. 338 3032900

Progettista:  
Dr. Agr. Pietro Stefanetti



(Timbro e firma)

## **Premessa**

- 1. Caratteristiche della Variante**
  - 1.1 Caratteristiche del progetto**
  - 1.2 Descrizione della Variante**
  - 1.3 Nuova area individuata nel P.D.F: ZONA Fpr\***
- 2. Descrizione dell'area agricola da declassare**
  - 2.1 Descrizione del progetto**
- 3. Mitigazioni e compensazioni**
- 4. Conclusioni**

## Premessa

L'intervento si configura come variante al P. di F. di cui all'art.32 della L.r. n.1/2015 e ss.mm.ii. finalizzata al mutamento della destinazione d'uso dell'area interessata che da Zona E/p passerebbe a **Zona Fpr \*- "aree per attrezzaturee servizi privati"\***, come definite all'art.2 della L. 1444/68, con il procedimento previsto al suddetto art.32.

La ragione della presente proposta di variante inoltrata dal proprietario sta nell'intenzione di quest'ultimo di realizzare nell'area una pensione per cani, non avendo riscontrato in altri luoghi, con attuale destinazione compatibile, le adeguate caratteristiche per l'attività da insediare.

Pertanto, è stato redatto un progetto che attraverso l'inserimento di strutture, edifici, percorsi ecc.. qualifichi l'area, che ha una superficie catastale di 9560 mq, in funzione della nuova destinazione urbanistica.

### **1. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE**

La presente **relazione riguarda la declassazione di una zona agricola di pregio, susseguente alla richiesta di Variante parziale al Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara (PG) ex art. 32 comma 10 della LR 1/2015 inerente la trasformazione di un'area classificata come Ep, zona agricola di pregio, che passerebbe a Zona Fpr \*, per realizzarvi un'attività di pensione per cani.**

**Infatti le varianti che comportano la modifica delle aree di particolare interesse agricolo sono consentite previa valutazione della qualità ambientale e produttiva delle zone interessate.**

Le limitazioni inerenti il rispetto della capacità edificatoria non si applicano per le varianti:

- a) necessarie a localizzare o realizzare opere o servizi pubblici, nuovi insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale e quelle per apporre vincoli espropriativi, nonché per valorizzare il patrimonio pubblico, anche demaniale o di società a totale capitale pubblico;
- b) connesse all'attuazione dei programmi di cui al Titolo III, Capi III e IV;
- c) per consentire la perequazione, le compensazioni e le premialità o l'eliminazione di detrattori ambientali;
- d) finalizzate alla individuazione di aree produttive in attuazione di specifici strumenti di programmazione negoziata di cui alla l. 662/1996 e per gli interventi di cui all'articolo 8 del D.P.R. 160/2010.**

## 1.1. Caratteristiche del progetto

### Ubicazione e descrizione

Il progetto, che riguarda un immobile, sito in Loc. Vocabolo Santa Lucia, costituito da terreni agricoli distinti al N.C.T. del Comune di Cannara al Foglio n. 7 Partt. nn. 135-906-909-910-914-916, della superficie catastale totale di Ha 0,9560, è stato commissionato dal sig. Cascioli Leonardo e prevede una variante al P. di F. per trasformare un'area classificata come Ep, agricola di pregio, che passerebbe a Zona Fpr\*, per realizzarvi un'attività di pensione per cani.



Fig.1- Estratto ortofoto regionale, scala 1:5000, individuazione dell'area oggetto della variante



Fig.2- Estratto di mappa catastale Foglio 7 Part 135-906-909-910-914-916, indicazione dell'area di intervento

## 1.2 Descrizione della Variante: obiettivi e modifiche rispetto al Programma di Fabbricazione Vigente

La variante al P.d.F. prevede il declassamento dell'area **Ep**, da agricola di pregio, che passerebbe a Zona Fpr\*.

L'area di intervento è collocata in aperta campagna e ben si presta a questa attività di pensione per cani, essendo a distanza idonea da centri abitati e abitazioni isolate.



Figura 3 - Estratto del Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara – Stato attuale

Di seguito si riportano gli estratti del Programma di Fabbricazione vigente, per l'area in oggetto e per la variante proposta.

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara l'area è classificata "Ep, agricola di pregio" e per essa sono previste le seguenti norme tecniche:

Nell'attuale Programma di Fabbricazione dell'area e relative N.T.A. della zona Ep (art. 90 quater) il quale fa riferimento alle norme delle zone agricole normali (art. 90 bis).

Attualmente l'area è agricola ed i terreni sono così classificati nel N.C.T del Comune di Cannara:

Fg.	Part.	Qualità catastale	Coltura effettiva	Sup. Ha
7	135	Uliveto	Uliveto	0,3360
7	906	Sem. arborato	Seminativo	0,3880
7	909	Seminativo	Seminativo	0,0400
7	910	Seminativo	Seminativo	0,1370
7	914	Uliveto	Uliveto	0,0350
7	916	Vigneto	Seminativo	0,0295
<b>Superficie catastale totale</b>				<b>0,9560</b>

Le aree sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione (Variante al P. di F. ai sensi della L.R. n° 31/97 art. 30 comma 3 lettera c - d , così come modificato dall'art.73 della L.R. n°11 del 22/02/2005). L'intervento si pone in variante al Programma di Fabbricazione e di seguito si riporta l'estratto delle NTA:

### **Art.90 bis - Aree agricole**

Il territorio agricolo è individuato in numero di quattro categorie, contraddistinte in cartografia di PRG con i seguenti cartigli:

- **zone Ep : aree di particolare interesse agricolo;**
- zone E : aree agricole normali;
- zone Ec: aree agricole compromesse;
- zone Eb : aree boscate,

per le quali valgono le seguenti norme di carattere generale salvo diversa specificazione, di cui a seguito riportate.

### **Art.90 quater – Zone Ep: aree di particolare interesse agricolo**

*Valgono le norme relative alle zone agricole.*

*La distanza minima tra fabbricati è di 10 metri, tale limite è elevato a 30 ml se riferito alla distanza tra abitazioni e ricovero di animali.*

*Nelle aree adiacenti a zone residenziali, i ricoveri di animali dovranno inoltre rispettare una distanza minima di ml. 100 da tali aree. Non sono ammessi allevamenti zootecnici di tipo suinicolo a livello superiore a n° 50 capi adulti.*

*In tutte le zone agricole, ivi comprese quelle di particolare interesse agricolo, previste negli strumenti urbanistici generali dei comuni, è compatibile la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative di modeste dimensioni strettamente connesse alle abitazioni o alle attività di tipo ricettivo e agriturismo.*

*In tali zone è altresì consentita la realizzazione di infrastrutture tecnologiche a rete o puntuali, di rilevante interesse pubblico, fatto salvo quanto previsto al comma 3 e all'articolo 20, comma 3, della L.R. 27/2000.*

*Le attrezzature per lo sport ed il tempo libero, al servizio degli edifici destinati alla residenza potranno realizzarsi nei limiti massimi di una superficie pari a 300 mq. e dovranno essere strettamente connesse all'abitazione. Dette attrezzature potranno essere localizzati ad una distanza non superiore a 50 mt. dagli stessi ed i servizi accessori necessari dovranno essere recuperati e/o localizzati all'interno dei volumi esistenti.*

*Per le attività di tipo agriturismo ed extralberghiero previste dalle LL. RR. 8/94, 33/94 e 28/97 e successive modificazioni e integrazioni dovranno essere garantiti standard nel rispetto dei minimi fissati*

dall'art. 61 della L. R. 27/2000. Ad integrazione ed al servizio dell'attività di tipo agrituristico ed extralberghiero è ammessa, nell'area di pertinenza dei fabbricati interessati dall'attività di cui sopra e comunque ad una distanza non superiore a ml. 50 dagli stessi, la realizzazione di attrezzature non coperte per lo sport ed il tempo libero, nei limiti massimi di mq 1000, i cui servizi accessori necessari dovranno essere recuperati o localizzati all'interno dei volumi esistenti.

Gli interventi per le nuove costruzioni sia residenziali che a servizio dell'attività produttiva dell'azienda, sono subordinati alla costituzione, prima del rilascio del titolo abilitativo, di un vincolo di asservimento dei terreni interessati, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge, nei limiti della superficie utile coperta prevista dall'intervento. Il vincolo relativo agli interventi di cui sopra riguarda i terreni corrispondenti all'applicazione del relativo indice di utilizzazione territoriale considerando la superficie utile coperta sia del nuovo edificio che quella di tutti gli edifici dell'impresa agricola.

Ai fini dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale, sono considerati tutti gli immobili del richiedente il titolo abilitativo esistenti sui terreni interessati al momento della presentazione della domanda al comune, tenendo conto dei vincoli di asservimento già gravanti sui terreni, nonché di tutti gli edifici esistenti o in corso di costruzione alla data del 13 novembre 1997, ancorché oggetto di successivo trasferimento, frazionamento di proprietà, o cambiamento di destinazione d'uso.

**a- Per le nuove costruzioni sono ammessi i seguenti parametri ed interventi:**

- per i nuovi edifici destinati alla residenza, l'indice di utilizzazione territoriale massimo consentito è di due metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato. L'altezza massima per i nuovi edifici residenziali è fissata in metri lineari sei e cinquanta dal piano di campagna;

- per i nuovi edifici destinati alle attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, è consentito un indice di utilizzazione territoriale massimo di quaranta metri quadri di superficie utile coperta per ogni ettaro di superficie di terreno interessato.

- La realizzazione di nuovi edifici destinati ad attività produttive, di cui al precedente punto, è subordinata alla condizione che l'impresa agricola eserciti la sua attività su superfici non inferiori a cinque ettari, con esclusione delle aree boscate di cui all'art. 15 commi 1, 2 e 8 della L.R. 27/2000.

L'impresa agricola può realizzare nuovi edifici destinati alle attività produttive agricole necessari all'attività dell'impresa, sia in deroga all'indice di utilizzazione, sia alla superficie, che comunque non devono risultare, rispettivamente, superiore a cento metri quadri di superficie utile coperta per ettaro e inferiore a tre ettari, nei casi previsti al comma 5 dell'art. 34 della L.R. 11/05.

La realizzazione di nuovi edifici di cui sopra è consentita esclusivamente per produzioni tipiche di qualità, ad alta redditività, anche a seguito di piani regionali di riconversione produttiva, nonché coerenti con la programmazione regionale di settore, da definire con le norme regolamentari di cui all'art. 62, comma 1 lettera h) della legge regionale n°11/2005 che individuano le specialità produttive, le tipologie degli impianti, nonché le caratteristiche edilizie degli edifici al fine di favorirne l'inserimento nell'ambiente rurale.

L'attuazione avviene mediante approvazione di un piano aziendale convenzionato. Tale piano è approvato dal comune, secondo le procedure previste dall'articolo 24 della legge regionale 11/2005, previo parere favorevole della Regione in merito alla congruità dell'intervento previsto in rapporto alla potenzialità produttiva dell'impresa agricola.

Sui nuovi edifici per attività diverse dalla residenza e nei casi di utilizzazione di singoli annessi agricoli per attività agrituristiche, deve essere costituito un vincolo di destinazione d'uso ventennale decorrente dalla data di ultimazione dei lavori, registrato e trascritto nei modi previsti dalla legge. L'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la realizzazione di nuovi edifici al servizio dell'impresa agricola è effettuata tenendo anche conto di terreni non contigui, così come previsto dall'art. 34, comma 10 della legge regionale n°11/2005.

### b) Per gli edifici esistenti

Il Comune ha individuato degli edifici sparsi nel territorio costituenti beni immobili di interesse storico, architettonico e culturale, la cui normativa è riportata all'art. 93 bis.

A seconda della tipologia e funzione dei fabbricati in ambito rurale sono state individuate due macro aree:

- l'edilizia ordinaria rurale;
- l'edilizia speciale isolata.

Gli edifici appartenenti all'edilizia ordinaria rurale, a seconda del loro grado di integrità e conservazione sia l'impianto funzionale che quello strutturale sono stati suddivisi in:

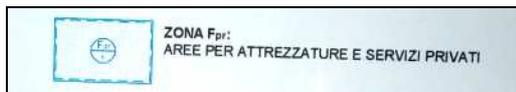
- edifici da tutelare;
- edifici privi di particolare interesse.



Figura 4 - Estratto Programma di Fabbricazione con legenda - Fonte: Pdf di Cannara

### 1.3 NUOVA AREA INDIVIDUATA NEL P.D.F: ZONA Fpr\*

L'intervento si configura come variante al P. di F. di cui all'art.32 della L.r. n.1/2015 e ss.mm.ii. finalizzata al mutamento della destinazione d'uso dell'area interessata che da Zona E/p passerebbe a Zona Fpr\*, come definite all'art.2 della L. 1444/68, con i seguenti parametri urbanistici:



#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per il nuovo comparto Zona F4\*, sono state definiti i seguenti standard urbanistici:

##### a) Grandezze urbanistiche

###### Art.1 - (Superficie territoriale – St)

La superficie territoriale, come definita all'art.2 del R.r. 2/2015, coincide con la superficie catastale di proprietà oggetto di intervento.

###### Art.2 - (Superficie fondiaria – Sf)

La superficie fondiaria, come definita all'art.5 del R.r. 2/2015, coincide con la superficie catastale di proprietà oggetto di intervento.

###### Art.3 - (Sagoma degli edifici)

La sagoma degli edifici, come definita all'art.12 del R.r. 2/2015, dovrà perseguire l'obiettivo della migliore qualità architettonica, ambientale e paesaggistica.

##### b) Indici

###### Art.4 - (Indice di utilizzazione territoriale – Iut)

L'indice di utilizzazione territoriale (Iut), come definito all'art.13 del R.r. 2/2015, è stabilito in 0.091mq/mq.

###### Art.5 - (Indice di utilizzazione fondiaria – Iuf)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Iuf), come definito all'art.14 del R.r. 2/2015, è stabilito in 0.091mq/mq.

###### Art.6 - (Indice di copertura – Ic)

L'indice di copertura (Ic), come definito all'art.15 del R.r. 2/2015, è stabilito nella misura del 12% della Superficie fondiaria (Sf).

##### c) Grandezze edilizie

###### Art.7 - (Superficie utile coperta – Suc)

La superficie utile coperta (Suc), come definita all'art.17 del R.r. 2/2015, complessiva massima realizzabile è stabilita in 866.18mq.

###### Art.8 - (Altezza degli edifici)

1. L'altezza massima degli edifici, come definita e misurata all'art.18 del R.r. 2/2015, è stabilita come segue:
  - a) nel caso di edifici con coperture inclinate: metri lineari 3.40;
  - b) nel caso di edifici con copertura inclinata ad unica falda: metri lineari 3.60;
  - c) nel caso di edifici con copertura piana: metri lineari 3.00;
2. Non è consentita la realizzazione di edifici con coperture inclinate, ad unica o doppia falda, con pendenza superiore al trentacinque per cento.

**Art.9 - (Distanze dai confini)**

Per le distanze dai confini valgono integralmente le prescrizioni di cui all'art.24 del R.r. 2/2015.

**Art.10 - (Distanze dalle strade)**

Per le distanze dalle strade valgono integralmente le prescrizioni di cui all'art.25 del R.r. 2/2015.

**Art.11 - (Alloggio del custode)**

La superficie utile coperta (Suc) massima da destinare all'alloggio del custode non dovrà essere superiore a metri quadrati 80.

**Dall'esame del progetto, si può verificare come tutti i parametri urbanistici, vengano rispettati.**

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA AGRICOLA DA DECLASSARE

L'area interessata dalla variante è situata nella zona collinare del territorio del Comune di Cannara, zona caratterizzata dall'alternanza di ampie superfici a seminato, intervallate con uliveti e vigneti, delimitati dalla viabilità podereale e da fossi lungo i cui margini sono cresciute querce isolate o in filari.

Nel Programma di Fabbricazione del Comune di Cannara l'area è classificata "Ep, agricola di pregio", ed in particolare il terreno interessato dalla variante attualmente è coltivato in parte a seminativo ed i parte ad uliveto, colture che si riscontrano, con una erta frequenza anche nei terreni limitrofi.

Nella predisposizione della presente relazione è stata effettuata un'attenta valutazione della qualità ambientale e produttiva di questo terreno.

Attualmente l'area è agricola ed i terreni sono così classificati nel N.C.T del Comune di Cannara:

Fg.	Part.	Qualità catastale	Coltura effettiva	Sup. Ha
7	135	Uliveto	Uliveto	0,3360
7	906	Sem. arborato	Seminativo	0,3880
7	909	Seminativo	Seminativo	0,0400
7	910	Seminativo	Seminativo	0,1370
7	914	Uliveto	Uliveto	0,0350
7	916	Vigneto	Seminativo	0,0295
<b>Superficie catastale totale</b>				<b>0,9655</b>

Come si evince dalla tabella sopra indicata, le colture effettivamente presenti si possono così riepilogare:

- Seminativo Ha 0,5945
- Uliveto Ha 0,3710

In realtà le superfici a seminativo sono attualmente costituite da prato polifita, mentre l'uliveto è caratterizzato dalla presenza di n° 97 ulivi messi a dimora alcuni anni fa con sesto d'impianto di ml. 5 x 5, che presenta alcune fallanze dovute al disseccamento di alcuni di essi.

La valle umbra è caratterizzata dalla fascia pedemontana olivata Assisi – Spoleto, che si estende per Ha 9.212,72 lungo la dorsale Assisi-Spoleto e si situa nella fascia basale dell'Appennino umbro-marchigiano con quote fra i 200 e i 600 metri s.l.m.

È delimitata a sud dal Monte Serano a nord dal monte Subasio (il “monte di Assisi”) e i Comuni interessati sono Assisi, Spello, Foligno, Trevi, Campello sul Clitunno, Spoleto.

Elementi caratteristici del paesaggio storico sono appunto gli oliveti, con sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, lunettamenti), seminativi arborati con querce o olivi, prati e pascoli, edilizia rurale storica

Le principali colture agrarie in atto sono, Oliveti su circa il 50% della superficie, 8% seminativi, 5% prati, 2% vigneti. Gli altri usi del suolo agricoli presenti occupano il 7% del territorio, ciascuno per una quota uguale o inferiore all'1%: consociazioni, prati arborati, pascoli, oliveti in abbandono.

Produzioni di qualità Olio DOP “Colli Assisi Spoleto”.

La dorsale presenta un paesaggio di elevata significatività, i cui caratteri principali sono: gli olivi con le sistemazioni di versante nella fascia altitudinale intermedia, i seminativi bordati da querce monumentali nella parte prospiciente la pianura, i boschi a prevalenza di querce sulla sommità dei rilievi. Inoltre, l'olivo in Umbria occupa da sempre, un posto di rilievo nella cultura e nelle tradizioni. Gli oliveti antichi portano testimonianza di un intenso rapporto uomo-territorio dai tempi dell'Impero romano, esempi sono l'olivo monumentale di Sant'Emiliano a Bovara di Trevi e un oliveto in località Paradiso di Pianciano (Spoleto). La gran parte degli oliveti è di tipo tradizionale: sestì di impianto irregolari, piante monumentali con tronchi irregolari e spesso policauli a vaso cespugliato.

Sono inoltre presenti moltissime sistemazioni agrarie di versante, come terrazzamenti o lunette in pietra a secco o ciglionamenti in terra, che si alternano a seconda delle caratteristiche morfologiche locali. L'altitudine e la buona esposizione della maggior parte degli oliveti rendono le piante non particolarmente suscettibili alle avversità biotiche.

Ciò è molto importante, in quanto contribuisce all'ottenimento di un prodotto genuino e salubre. L'olio, grazie alle varietà coltivate, in particolare il Moraiolo, e alle condizioni ambientali caratteristiche della fascia Assisi-Spoleto raggiunge livelli qualitativi molto elevati, di grande pregio. Ciò è anche alla base della richiesta ed ottenimento della Denominazione di Origine Protetta dell'olio extravergine “Umbria”, che prevede cinque sottozone di produzione, tra cui quella dei “Colli Assisi-Spoleto”. L'urbanizzazione è molto limitata, soprattutto quella di tipo sparso, mentre le costruzioni rurali conservano le caratteristiche di storicità.

**Da quanto sopra detto, possiamo osservare che l'oliveto in esame è stato realizzato su un terreno seminativo, in una zona che viene a trovarsi ad una quota di circa 200 mt s.l.m., e pertanto al limite inferiore, della fascia olivetata caratteristica del paesaggio collinare della valle umbra; esso inoltre ricade nel territorio del Comune di Cannara, che non fa parte dei comuni inclusi nella fascia olivata Assisi-Spoleto, che ha ottenuto della Denominazione di Origine Protetta dell'olio extravergine “Umbria”.**

Pertanto per le caratteristiche agronomiche e colturali, e soprattutto per la ridotta superficie interessata dalle colture praticate, questi terreni non potrebbero costituire una entità agricola economicamente conveniente per l'imprenditore.

D'altronde l'attività che dovrebbe essere realizzata su questi terreni, ed il progetto relativo, consentirà di mantenere gran parte della superficie a verde e con alberature, tra cui sono previsti anche degli ulivi, in modo da consentire una migliore riambientazione dell'area, ed al tempo stesso rispettare la normativa urbanistica inerente la presenza di verde nei vari lotti.

## 2.1 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto previsto, sull'area per la quale viene richiesta la presente variante, prevede la realizzazione di una struttura destinata a "pensione per cani" su un lotto di terreno avente la superficie di mq. 9.290,00, e nelle tavole di progetto i vari interventi e le varie strutture sono indicati come di seguito:

- 1 - Ingresso
- 2 - Parcheggio pubblico
- 2A - Corsie di distribuzione
- 2B - Parcheggio privato pertinenziale
- 3 - Ingresso pedonale clinica veterinaria
- 3A - Corte esclusiva clinica veterinaria
- 4 - Ingresso pedonale alloggio custode
- 4A - Corte esclusiva alloggio custode
- 5 - Verde
- 5A - Verde pubblico
- 7 - Edificio plurifunzionale "servizi e alloggio custode"
- 8 - Campo agility 30 m x 40 m= mq. 1200
- 9 - Tendostruttura "riabilitazione cani al coperto"
- 10 - Piscina per riabilitazione cani
- 11 - Tendostruttura "addestramento invernale"
- 12 - Sgambatoio
- 13 - Tettoia
- 14 - Pensione per cani
- 14A- Sgambatoi pensione per cani
- 15 - Campo addestramento 33mx48m= mq1584
- 16 - Filtro rotativo a tamburo "locale tecnico
- 17 - filtro percolatore aerobico a fanghi attivi
- 18 - fossa imhoff
- 19 - pozzetto di campionamento
- 20 - linea acque nere 
- 21 - linea acque bianche 
- 22 - vasca di accumulo acque reflue
- 23 - vasca di raccolta acque meteoriche

Questo sito produttivo, è stato progettato in maniera tale da poter assicurare razionalità ed efficienza a questa attività, mantenendo al tempo stesso elevati standard igienici e di sicurezza, ed in dettaglio avremo i seguenti spazi:

- a) parcheggio esterno alla struttura ed accesso carrabile sul lato sud, e parcheggio privato pertinenziale;
- b) subito dopo l'ingresso si trova un locale servizi delle dimensioni di mq. 356,00, destinato a clinica veterinaria (mq. 72,00), servizi/bar (mq. 100,00), toelettatura (mq. 45,00), alloggio custode (mq.

- 92,00), ripostigli/magazzini (mq. 47,00); questi spazi saranno realizzati in modo tale che nella struttura a forma rettangolare che li contiene, verrà lasciato all'interno un cortile delle dimensioni di ml. 6,20x 12,40;
- c) procedendo verso l'interno a sx si incontrano una tendo-struttura riscaldata delle dimensioni di mq. 35,00 per la riabilitazione invernale, una piscina per cani delle dimensioni di mq. 12,00, una tendo-struttura delle dimensioni di mq. 84,00 per l'addestramento invernale dei cani;
  - d) di fronte alle strutture sopra descritte verrà realizzato un campo agility da ml. 30 x ml. 40 separato da questa dalla viabilità interna;
  - e) adiacente al campo agility verrà realizzata una tettoia in legno di mq. 42,00 da usare come riparo in caso di pioggia;
  - f) a sinistra di essa vi è un'ampia zona a parcheggio sul cui lato destro verranno realizzati degli sgambatoi;
  - g) nella porzione terminale della superficie interessata dall'intervento, a sx verrà realizzata una struttura in muratura che richiama una lettera V dove i 2 lati ospiteranno ciascuno n° 12 ricoveri singoli per cani e saranno uniti fra loro da una tettoia nella parte più stretta del manufatto; il ricovero destinato a ciascun animale è costituito da una parte coperta delle dimensioni di ml. 2,00 x 1,20, e da una parte all'aperto delle dimensioni di ml. 3,10 x ml. 2,00; inoltre tutti i ricoveri saranno accessibili attraverso corsie di servizio sempre al coperto; inoltre all'interno delle 2 ali verranno realizzati n° 6 box in cui potranno esser portati i cani da ciascun ricovero, tale area sarà provvista anche di idonee alberature ombreggianti;
  - h) nella porzione destra verrà realizzato un ampio campo di addestramento delle dimensioni di ml. 40,00 x 30,00 con alla sua sinistra una zona a verde con alberi di alto fusto, e lo stesso dicasi per gli altri spazi aperti all'interno della struttura, dove verranno messe a dimora varie alberature di specie autoctone, aventi funzione estetica ed ombreggiante;
  - i) lungo tutto l'asse longitudinale correrà una stradone di servizio, che fungerà da collegamento fra le varie strutture.
  - j) L'intera area verrà dotata di una recinzione perimetrale realizzata con cordolo in cemento paletti in ferro e rete metallica plastificata.

Il progetto nel suo complesso prevede la realizzazione della seguente superficie utile coperta (SUC):

7 - edificio plurifunzionale	SUC	mq 359.61
9 - tendostruttura	SUC	mq 45.00
11 - tendostruttura	SUC	mq 87.50
13 - tettoia	SUC	mq 42.00
<u>14 - pensione per cani</u>	<u>SUC</u>	<u>mq 332.07</u>
<b>TOTALE</b>	<b>SUC</b>	<b>mq 866.18</b>

La struttura ricettiva per cani, sarà realizzata su un'area di proprietà del soggetto sopra menzionato, situata in località "Santa Lucia", che presenta una giacitura lievemente acclive, e viene a trovarsi ad una certa distanza da abitazioni isolate, da piccoli nuclei abitati e da struttura agricole, ma comunque è ben servita dalla viabilità comunale della zona.

### 3. Mitigazioni e compensazioni

Al fine di mitigare eventuali effetti negativi dal punto di vista ambientale, per il consumo di suolo, a seguito della variante proposta, verranno attuate le seguenti forme di mitigazione:

- realizzazione di superficie a verde per complessivi mq. 301,02.
- messa a dimora di n° 161,00 essenze arboree autoctone, appartenenti alle seguenti specie:
  - roverella n. 24,00
  - olivo n. 17,00
  - leccio n. 16,00
  - acero campestre n. 10,00
  - pioppo cipressino n. 25,00
  - nocciolo n. 69,00

Tali interventi permetteranno di mitigare eventuali impatti negativi dal punto di vista delle visuali paesaggistiche, del rumore, e per mitigare le emissioni atmosferiche derivanti dall'attività prevista.

Oltre agli ulivi, che attualmente sono presenti all'interno del lotto in esame, e che in parte verranno lasciati nell'attuale sito ed in parte messi a dimora in altre zone all'interno di esso, verranno creati dei "boschetti e delle zone a verde mettendo a dimora le specie arboree autoctone sopra descritte, specie che si rinvergono nelle zone boscate o lungo la viabilità del territorio comunale di Cannara.

Nelle modeste scarpate che verranno a crearsi con la realizzazione del progetto, sono previste opere di ingegneria naturalistica che serviranno sia per dare stabilità che per mitigare dal punto di vista strutturale e visivo gli interventi nell'area.

Verrà posta cura anche per mantenere la tipicità degli elementi architettonici delle opere in progetto mediante realizzazione dei manufatti con la tipologia costruttiva tipica della zona, per dare ad essi un carattere di ruralità, attraverso l'impiego di muratura in pietra o mattoni, manti di copertura in coppi, sporti di gronda con zampini in legno, tinteggiature con colori scelti dalla scala delle "terre del luogo".

#### 4. Conclusioni

Sulla base dell'entità e delle caratteristiche delle opere da realizzare, considerati gli interventi di progetto e verificati i modesti effetti ambientali che esso potrà produrre, si può affermare che il declassamento del comparto indicato in progetto, da zona Ep, agricola di pregio, per trasformarla in Zona Fpr\*, per realizzarvi un'attività di pensione per cani, possa avvenire senza impatti negativi.

Infatti pur trattandosi di un'area indicata nel P.diF. di particolare interesse agricolo, le colture su di essa praticate, per le loro ridotte dimensioni, per le caratteristiche agronomiche, per la giacitura e le caratteristiche pedologiche del terreno, per le loro caratteristiche qualitative, non danno a tale area caratteri di particolare produttività agronomica, e pertanto il proposto declassamento potrà avvenire, a tutto vantaggio di un'attività produttiva, come appunto un'attività di pensione per cani, senza dubbio più remunerativa ed economicamente vantaggiosa, attività che prevede tra l'altro la realizzazione di ampie superfici a verde e la messa a dimora di alberature di specie autoctone, che consentiranno un suo perfetto inserimento nel contesto ambientale circostante.

Tanto si doveva in ossequio all'incarico ricevuto.

Spoletto, febbraio 2020

Il Tecnico

