

PROVINCIA DI PERUGIA

REALIZZAZIONE 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

RTI

Committente/Delegato:

• Impresa "FUNNY DOG" di Cascioli Leonardo

FUNNY DOG
di Cascioli Leonardo
06033 Cannara (PG)
P. IVA 0313589033
C.F. CSC LRD 83A14 I921K
Tel. 338 3032900

Progettista:

• Architettonico
Maurizio Bellaveglia

geometra

Collaboratore:

Maurizio Torti

perito industriale



- RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' L.13/89

RELAZIONE TECNICA

CATASTO

L'area oggetto di intervento è sita nel Comune di Cannara in Vocabolo Santa Lucia, ed è identificato al C.T. al fg.7 p.lle 135-906-909-910-914-916.

PROPRIETÀ'

L'area è di proprietà del sig. Cascioli Leonardo nato a Spoleto (Pg) il 14/01/1983, C.F.:CSCLRD83A14I921K, e residente a Cannara, in Vocabolo Ducale, 55.

La proprietà è pervenuta al sig. Cascioli Leonardo con atto di vendita registrato a Perugia il 09/11/2016 al n.24058 serie 1T e trascritto a Perugia il 09/11/2016 al n. 18539, redatto dall'avv. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno e successivo Atto di Permute e Vendita registrato a Perugia il 10/02/2017 al n.3399 serie 1T e trascritto a Perugia il 10/02/2017 ai nn. 2649 – 2650 – 2651 – 2652 – 2653, redatto dall'avv. Luigi Napolitano, Notaio in Foligno – copia degli atti sono allegati alla presente istanza.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA

L'area oggetto di intervento è individuata nel P. di F. del Comune di Cannara come Zona Ep, agricola di pregio.

- NON SI TROVA all'interno delle fasce delle "mappe di pericolosità e rischio idraulico del Fiume Topino e del Torrente Marroggia" di cui al PAI (I aggiornamento).

- SI TROVA all'interno dell'area soggetta a vincolo idrogeologico di cui al R.D. n.3267/23;

- NON SI TROVA in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui all'art.142 co.1/c del D.Lgs n.42/2004.

LO STATO ATTUALE

L'area oggetto di intervento si trova nel territorio comunale di Cannara, in un'area agricola raggiungibile percorrendo, in direzione nord/ovest, la Strada Provinciale 403 da cui si esce per percorrere, in direzione sud/ovest, la strada comunale "Vocabolo S. Lucia" e, dopo ca. 750m, si arriva all'area di cui trattasi muovendosi lungo una strada interpoderale. E' un'area pressoché rettangolare con il lato maggiore disposto lungo l'asse nord/est – sud/ovest; lungo l'asse longitudinale presenta una pendenza di ca. il 5% mentre lungo quello trasversale di ca. il 2%; è un'area di ca. un ettaro, libera da costruzioni, con un giovane oliveto di ca. 100 unità; confina su tutti i lati con altre proprietà, anch'esse agricole e libere da costruzioni.

L'INTERVENTO

L'intervento si configura come variante al PRG 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 Ep passerebbe a Zona Fpr* (Aree per attrezzature e 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.

Descrizione d'insieme

Il progetto prevede sul lato sud/ovest, lungo l'attuale strada interpoderale, l'ingresso principale carrabile e pedonale, "1" sui grafici, alla nuova struttura; lungo questo stesso lato è stata

predisposta anche una quota del parcheggio pubblico "2" di cui alle dotazioni territoriali e funzionali prescritte all'art.86 co. 1 e 7 del R.r. 2/2015; una volta all'interno, sommariamente, troviamo un edificio "7" ad un piano fuori terra con più funzioni, specificamente descritte più avanti, di fronte al quale è stata ricavata un'ulteriore area ad uso parcheggio pubblico "2"; un percorso longitudinale e rettilineo "6", con finitura superficiale in ghiaia, attraversa tutta l'area e vi si affacciano tutte le zone/strutture funzionali, comprese quelle appena descritte; pertanto, dopo l'edificio plurifunzionale "7", il percorso "6" affianca il lato lungo del campo "agility dog", mentre sul lato opposto si affacciano due tendostrutture "9" (riabilitazione dei cani al coperto) e "11"(addestramento invernale) oltre a una piscina "10" anch'essa utile alla riabilitazione; nello spazio tra il campo "agility dog" "8" e il successivo campo di addestramento "15" è stata collocata una tettoia "13" con la funzione di tenere al riparo dalla pioggia, o dal sole, i proprietari dei cani durante l'allenamento dei propri animali e/o proprietari e cani in attesa del proprio turno di allenamento; sul lato opposto è stata ricavata un'ulteriore area di parcheggio privato pertinenziale "2B"; di fronte al campo di addestramento "15" si trovano gli alloggi dei cani che soggiornano nella struttura ricettiva "14". Le aree prive di costruzioni, e non dedicate ai parcheggi, alla viabilità pedonale e carrabile e ai campi di addestramento, peraltro anch'essi prevalentemente inerbiti, sono previste con sistemazione a verde costituito da prato, cespugli, arbusti e alberature che, queste ultime, andranno ad ottemperare alla prescrizione di cui all'art.82 co.2 del R.r. 2/2015 che prevede l'impianto di un albero di alto e medio fusto ogni 60mq di area libera da costruzioni. Le suddette alberature andranno a sostituire gli olivi presenti sul terreno che, tranne una piccola quantità che verrà rimessa a dimora, verranno abbattuti per le esigenze del presente progetto e a seguito dell'autorizzazione del Comune di Cannara, in conformità all'art.94 co.4 lett.d della L.r. 1/2015.

Tutta l'area di proprietà oggetto di intervento, per ovvie ragioni sia di sicurezza sia al fine di evitare la fuoriuscita degli animali, verrà recintata con pali metallici zincati e interposta rete metallica (vedi particolari).

Sia il campo "8" "agility dog" che il campo di addestramento "15" saranno dotati di illuminazione realizzata con sei pali ciascuno con altezza di ca.8m, per garantire la possibilità di allenamento degli animali anche durante il periodo invernale; tutta l'area interessata dall'intervento sarà dotata di un'illuminazione generale realizzata con pali di altezza di ca 3m (per le caratteristiche dell'impianto e dei corpi illuminanti, e del loro numero e dislocazione, vedi elaborati specifici).

Ovviamente l'intervento prevede una rimodellazione del terreno con opere di scavi e riporti funzionali alla collocazione degli edifici, alla sistemazione del piano di campagna per le aree a parcheggio e per i campi di addestramento degli animali nonché ad una agevole percorribilità soprattutto pedonale dell'intero lotto; verranno pertanto rispettate le procedure previste dalla vigente normativa in materia.

Struttura ricettiva "14"

E' costituita da due linee di box prospicienti, e speculari secondo una bisettrice, alle cui estremità più vicine sono stati ricavati due blocchi, l'uno con funzione di deposito/ripostiglio "6", cucina per i cani "5" e servizio igienico per il personale "4", l'altro blocco "8" con funzione interamente di deposito/ripostiglio; i blocchi sono uniti tra di loro con un portico di collegamento "7".

I box sono costituiti da un ambiente chiuso e coperto "1" e "1'" di dimensioni ca. 1.20m x 1.95m, in conformità alle vigenti norme igienico-sanitarie, dotato di due aperture: un'apertura da su uno spazio a cielo aperto "2" e "2'", tranne per gli ultimi due "2A" e "2A'" che sono coperti, e un'apertura da su un porticato di servizio "3" e "3'"; tra le due linee di box c'è una corte esterna sistemata a verde e divisa in vari spazi geometrici recintati con funzione di "sgambatoi" per le necessità di movimento degli animali residenti.

Tra le due linee di box, nella parte aperta più ampia e vicina al confine, sarà realizzato il sistema di depurazione costituito da una fossa imhoff e filtro percolatore aerobico a fanghi attivi, per il trattamento dei reflui provenienti sia dagli alloggi degli animali che dal fabbricato plurifunzionale "7"; fuori terra è prevista la realizzazione di un piccolo manufatto contenente il filtro rotativo a tamburo e relativo contenitore per il trasporto in discarica autorizzata dei reflui solidi. Una ulteriore fossa imhoff per il trattamento primario dell'edificio plurifunzionale "7" verrà posta a ridosso dello stesso.

Edificio plurifunzionale "7"

E' un fabbricato a pianta rettangolare, ad un solo livello fuori terra, che racchiude più funzioni indispensabili all'attività svolta dalla struttura non solo ricettiva. Lungo il fronte che si affaccia sul percorso "6" si trova l'ingresso al bar/ristoro "1" a servizio dei cani e dei loro proprietari, dall'interno del bar/ristoro si possono raggiungere altri locali accessori come il servizio igienico per il personale "3" con annesso spogliatoio "2", l'ufficio "4" per l'amministrazione della struttura, un ampio ripostiglio "7" e un servizio igienico per persone diversamente dotate "6".

Dal fronte sud/ovest si accede (3) alla clinica veterinaria all'interno della quale si trova una sala d'attesa "8" su cui si affacciano un servizio igienico "9" e "10", anche per persone diversamente dotate, e un disimpegno "12" da cui si accede all'ufficio veterinario "11", a un servizio igienico per il personale "14", ad un ripostiglio "15" ed alla sala medica, radiografie, ecc.. Sul lato nord/est si trova l'ingresso alla toelettatura per cani "24" dotata di servizio igienico per il personale "26" con annesso spogliatoio "25".

Sul lato sud/est, con accesso anche dalla strada interpoderale (4), si trova l'ingresso all'abitazione del custode, costituita da ingresso "19", zona giorno "18", disimpegno "20", servizio igienico "21" e camera da letto "22"; dall'abitazione del custode si può accedere alla corte interna sulla quale si affacciano gli ingressi a due ripostigli/magazzini "17" e "23".

L'edificio verrà realizzato con struttura portante in cemento armato e tamponature con blocchi termici in laterizio; la finitura esterna sarà con intonaco tinteggiato con colori a scelta della D.L. in accordo con l'ufficio comunale competente o con rivestimento in mattoni di laterizio e/o pietra; gli infissi esterni saranno in legno trattato al naturale e persiane in legno verniciato testa di moro o con un colore comunque in accordo con l'ufficio comunale competente; il manto di copertura sarà realizzato con coppi o tegolcoppi in laterizio, le lattonerie in rame; sulla copertura troveranno posto pannelli solari termici e pannelli fotovoltaici rispettivamente per la produzione di acqua calda sanitaria ed energia elettrica, in conformità con l'art.34 co. 1 e 3 del R.r. 2/2015; verrà altresì installata a terra una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana, in conformità con l'art.32, rispettata la permeabilità dei suoli, in conformità con l'art.33 e utilizzati materiali e componenti secondo i criteri di biocompatibilità di cui all'art.35.

Dotazioni Territoriali e Funzionali

In conformità all'art.86 co. 1 e 7, sono state reperite le relative aree da destinare a parcheggio, verde e parcheggio pertinenziale privato. Il parcheggio di cui al co.1, previsto nella misura minima del 70% della superficie utile coperta adibita all'attività, è stato individuato parte nella fascia lungo l'attuale strada interpoderale, a ridosso dell'ingresso alla struttura, e parte appena all'interno della stessa; il verde di cui al co.1, previsto nella misura minima del 30% della superficie utile coperta adibita all'attività, è stato individuato parte ai vertici dell'area di parcheggio di cui sopra, appena all'interno della struttura, e parte in una fascia adiacente il lato lungo dell'edificio plurifunzionale.

Per quanto riguarda il co.5, ovvero la cessione al Comune di una quota non superiore al 50% delle dotazioni territoriali e funzionali urbanizzate e sistemate, la quota riservata al Comune è stata individuata nella fascia esterna, lungo l'attuale strada interpoderale, destinata a parcheggio con

sistemazione superficiale permeabile per una superficie complessiva è di ca. 270mq che corrisponde a ca il 45% delle dotazioni minime in materia di parcheggio; allo stesso modo è stata altresì reperita un'area sistemata a verde da cedere al Comune per una superficie di ca 70mq (VP1 e VP2 sui grafici) che corrisponde a ca. il 30% delle dotazioni minime in materia di verde.

In ogni caso, come previsto all'art.88, data la collocazione della struttura di progetto, si propone al Comune la monetizzazione delle suddette aree (vedi "Dichiarazione asseverata").

Infine, in riferimento al co.7, il parcheggio pertinenziale privato, pari ad almeno 1mq ogni 3mq di superficie utile coperta esclusa quella relativa a magazzini, depositi e altri locali non accessibili all'utenza, è stato reperito in un'area interna alla struttura, in posizione baricentrica rispetto alle varie attività caratterizzanti la struttura stessa.

Abbattimento e superamento delle barriere architettoniche

Esternamente verrà pressoché mantenuta la pendenza naturale del terreno lungo l'asse longitudinale che, come detto, è del 5% ca., pertanto i percorsi esterni stessi saranno facilmente accessibili, anche in funzione delle ampie aree di sosta pianeggianti interposte tra un'attività e l'altra; specificamente, nel progetto è presente un percorso dedicato, con "pavimentazione ecologica", agevolmente percorribile con sedia a ruote, che affianca e integra la viabilità principale, e accompagna l'utente in ogni spazio caratterizzante l'attività della struttura. Internamente alle varie attività è sempre prevista la presenza di un servizio igienico per persone diversamente dotate; l'alloggio del custode è adattabile, vedi progetto allegato e dichiarazione di conformità.

Il tecnico,

Geom. Maurizio Bellaveglia.....



Letto e sottoscritto, il richiedente

Funny Dog, il legale rappresentante,

Leonardo Cascioli.....

FUNNY DOG
di Cascioli Leonardo
Via Ducale, s.n.c.
06033 Cannara (PG)
P. IVA 02135550617
C.F. CSC LRD 83A14 I921K
Tel. 338 3032900

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Grandezze urbanistiche -

Art.1

(Superficie territoriale – St)

1. 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)

1. 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)

1. 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.

- Indici -

Art.4

(Indice di utilizzazione territoriale – Iut)

1. 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)

1. 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)

1. 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).

- Grandezze edilizie -

Art.7

(Superficie utile coperta – Suc)

1. 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)

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

Art.10

(Distanze dalle strade)

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

Art.11

(Alloggio del custode)

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

Il progettista,

Geom. Maurizio Bellaveglia



Relazione e Dichiarazione Legge 13/89 e successive modifiche e integrazioni

Oggetto:

Variante al P.R.G. del Comune di Cannara di cui all'art.32 della L.r. 1/2015 e ss.mm.ii. per insediamento di una attività di servizi, come definita all'art.7 co.1 lett.I.

L'intervento riguarda il nuovo assetto planivolumetrico dell'area con la realizzazione delle opere rappresentate e descritte negli elaborati allegati che prevedono nuove edificazioni e creano i presupposti per la sistemazione delle aree di pertinenza destinate, tra l'altro, al transito sia pedonale che carrabile. Allo scopo di soddisfare le caratteristiche richieste dalla normativa di cui trattasi, sono stati individuati parcheggi, con caratteristiche conformi all'art. 8.2.3 del DM 236/89, in prossimità delle aree caratterizzanti l'attività di servizi e percorsi pedonali idonei al transito di persone con diverse capacità motorie, entrambi con finitura superficiale permeabile (pavimentazione ecologica) ma agevolmente praticabile, in conformità all'art.8.2.2 del DM 236/89; i percorsi pedonali sfrutteranno la pendenza naturale del terreno di ca. il 5% interponendo, tra un tratto e l'altro, uno spazio pianeggiante di adeguate dimensioni, come prescritto all'art. 8.2.1 dello stesso DM. L'accesso e gli spazi interni agli edifici funzionali all'attività sono accessibili in conformità all'art. 3.4.e del DM citato; per la porzione di edificio plurifunzionale (7) destinata all'alloggio del custode è stato redatto un progetto di adattabilità.

Dichiarazione di conformità

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bellaveglia con studio tecnico a Cantalupo di Bevagna in Via Campolungo, 7 e iscritto al Collegio dei Geometri di Perugia al n.4878, in riferimento all'intervento di cui all'oggetto,

Dichiara

che il progetto e la relazione che precede sono stati redatti in conformità alle prescrizioni contenute nel D.M. n.236/89 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche"; più specificamente, il progetto architettonico redatto esprime il livello di qualità più elevato in termini di fruizione degli spazi esterni, di pertinenza dei futuri edifici, determinandone l'"accessibilità" nell'immediato in conformità con gli artt.3.2.a e 3.4.e del D.M. medesimo.

Bevagna, lì

Il progettista,

Geom. Maurizio Bellaveglia

