

COMUNE DI PONSACCO

Provincia di Pisa

ISTANZA PER REALIZZAZIONE DI CENTRO CINOFILO E ASILO DIURNO PER
CANI IN APPEZZAMENTO DI TERRENO POSTO IN PONSACCO (PI)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETÀ: MENICHINI MASSIMO, MENICHINI MAURO

RICHIEDENTE: BASSO MARIA TERESA

DATA: GENNAIO 2019

SOMMARIO

I.	AREA IN OGGETTO	5
I.1	OGGETTO DELL'INTERVENTO	5
I.2	RAPPRESENTANZA CATASTALE	5
I.3	GENERALITÀ E REQUISITI DEL RICHIEDENTE.....	5
I.4	INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	6
2.	DESCRIZIONE DELLE OPERE.....	7
2.1	REALIZZAZIONE DI CENTRO CINOFILO	7
3.	ELABORATI DI PROGETTO	8
3.1	ELENCO ELABORATI E ALLEGATI.....	8
	ALLEGATO "A" – DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	10

1. AREA IN OGGETTO

1.1 Oggetto dell'intervento

Il terreno oggetto di intervento è posto in Comune di Ponsacco (PI), lungo il confine con il territorio del Comune di Casciana Terme - Lari (PI), individuato detto confine dal corso d'acqua denominato 'Fossa Nuova'.

L'appezzamento è di forma regolare, pressoché rettangolare, pianeggiante ed ha una superficie di circa mq 6.540.

Quanto in oggetto è di proprietà dei Sig.ri MENICHINI MASSIMO nato a Pontedera (PI) il 19/11/1969, residente in Ponsacco (PI) Via delle Melorie numero 27/3, cod.fisc. MNC MSM 69S19 G843K e MENICHINI MAURO nato a Ponsacco (PI) il 15/10/1929, residente in Ponsacco (PI) Via di Gello numero 44, cod.fisc. MNC MRA 29R15 G822U.

1.2 Rappresentanza catastale

Quanto in oggetto è rappresentato presso l'Agenzia del Territorio di Pisa al Catasto Terreni del Comune di Ponsacco, in giusto conto, come segue:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>	<i>Redito</i>	
<i>10</i>	<i>810</i>	<i>SEMIN. ARBOR.</i>	<i>2</i>	<i>mq 6540</i>	<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
					<i>Euro 29,26</i>	<i>Euro 16,89</i>

1.3 Generalità e requisiti del richiedente

L'intervento è promosso dalla Sig.ra Basso Maria Teresa, nata ad Alassio (SV) il 30/12/1958, residente in Casciana Terme Lari (PI), loc. La Fraschetta, Via Campagna Capoluogo numero 61, cod.fisc. BSS MTR 58T70 A122T, in forza di un contratto preliminare di compravendita stipulato in data 20/06/2018 con i Sig.ri Menichini, come più sopra generalizzati, i quali hanno promesso in vendita il terreno di che trattasi.

La Sig.ra Basso Maria Teresa è inoltre in possesso di tutti i requisiti per poter procedere all'avvio dell'attività proposta e nello specifico dichiara di essere educatore cinofilo riconosciuto dalla società CSEN e che una volta aperta l'attività verrà inserito un collaboratore abilitato alla cosiddetta “pet therapy”.

1.4 Inquadramento urbanistico e normativa di riferimento

Il vigente Regolamento Urbanistico classifica il terreno oggetto di intervento tra le “Aree di rispetto e vincolo, in aree interne ed esterne all’UTOE interagenti con i sistemi insediativi e di qualificazione dell’immagine urbana e degli standard”, disciplinate dall’art. 46 delle NTA.

L’area è altresì interessata anche dal “Limite di rispetto stradale”, anch’esso disciplinato dall’art. 46 delle NTA, di cui si riporta il seguente stralcio: «*Le aree destinate alla protezione ed alla salvaguardia di specifici luoghi o manufatti, in relazione ai quali è previsto un vincolo di inedificabilità assoluto o parziale derivante da leggi nazionali, regionali, ovvero dalle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico sono soggette alla disciplina prevista per il subsistema o la zona omogenea di appartenenza con le limitazioni imposte dal vincolo specifico.*

[...] 4. Il Regolamento Urbanistico individua “aree interne ed esterne alle U.T.O.E. interagenti con il sistema insediativo e di qualificazione dell’immagine urbana e degli standard” con funzione di rispetto ambientale, paesaggistico, . Ai sensi di quanto previsto all’art. 15 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico assume tali ambiti quali Invarianti Strutturali con specifica disciplina. Al loro interno queste aree potranno essere programmate per servizi quali parchi urbani, aree a verde, 109servizi di interesse generale anche a carattere privato, interventi di riqualificazione della mobilità. La realizzazione degli interventi dovrà essere accompagnata da opportuni interventi di sistemazione ambientale e paesaggistica, in attuazione delle indicazioni del Piano del Verde approvato dall’Amministrazione Comunale. In tali aree vige la disciplina del territorio rurale di cui all’art. 30 e seguenti delle presenti Norme, con esclusione della possibilità di edificazione ai fini agricoli».

L’attività in oggetto, date le sue caratteristiche specifiche, è riconducibile ai servizi di interesse generale richiamati nel suddetto articolo.

Il progetto della struttura, nei suoi elementi costitutivi, soddisfa inoltre i criteri per la corretta detenzione dei cani, con particolare riferimento al Regolamento di attuazione della Legge Regionale

20 ottobre 2009, n. 59 “Norme per la tutela degli animali. Abrogazione della legge regionale 8 aprile 1995, n. 43 (Norme per la gestione dell’anagrafe del cane, la tutela degli animali d’affezione e la prevenzione del randagismo)” (in BURT n. 39 del 05/08/2011).

2. DESCRIZIONE DELLE OPERE

2.1 Realizzazione di centro cinofilo

Di seguito sono gli interventi in programma:

- verrà realizzata una recinzione perimetrale su tutta la particella in pali di legno e rete metallica;
- l’accesso avverrà da via Toscana (posta sul territorio comunale di Casciana Terme – Lari), mediante strada poderale;
- verranno realizzate altre recinzioni, anch’esse in pali di legno e rete metallica, che delimiteranno i campi destinati alle attività cinofile;
- verranno realizzati 5 box delle dimensioni di circa m 2x2, oltre tettoia;
- verrà realizzata una zona relax per il ricovero trasportini formata da una tettoia con struttura lignea e copertura in legno o metallo;
- verrà realizzato un piccolo box ad uso ufficio delle dimensioni di circa 25 mq. avente struttura in legno e appoggiato a terra;
- un’ampia area esterna alla recinzione sarà destinata a parcheggio;
- l’area verrà in parte pavimentata a ghiaia e per la maggior parta sistemata con prato calpestabile.

Per la gestione dell’attività verrà costituita un’apposita associazione sportiva dilettantistica affiliata alla CSEN (centro sportivo educativo nazionale) ente di promozione sportiva riconosciuto dal CONI.

Il centro, nel suo complesso comprenderà un campo attrezzato per “agility dog” nel quale i proprietari insegneranno la disciplina affiancati dal gestore del centro stesso, un campo a disposizione dei soci per la disciplina denominata “pet therapy” ed educazione di base, un campo denominato “sgambatoio” nel quale i soci potranno inserire i propri cani al fine di farli socializzare con altri e allo stesso tempo lasciarli liberi in sicurezza.

Per quanto riguarda i box, nello specifico avranno una base in parte realizzata con lastre cementizie delle dimensioni di 60 x 60 appoggiate a terra ed in parte in erba, sulle lastre cementizie verrà posizionata una cuccia in legno; la struttura e la copertura del box sarà realizzata in pali di legno con sovrastante tettoia sempre in materiale ligneo o metallico di altezza non superiore a 1,80 ml.; infine per ottenere un miglior riparo e raffrescamento degli ospiti canini verrà impiantata una siepe lungo il perimetro dei box e verranno messe delle alberature più alte tra un box e l'altro.

Il centro sarà fornito di energia elettrica, taniche per acqua potabile, pozzo per l'irrigazione ed un wc chimico.

Tutto quanto sopra descritto rispetterà le normative dettate dall'associazione, le normative igienico sanitarie e le normative in materia della tutela e benessere degli animali.

Il centro oltre ad avere un importante impatto dal punto di vista sociale porterà al territorio di Ponsacco un notevole coinvolgimento turistico in quanto, sempre nel rispetto di tutte le normative vigenti, verranno organizzati eventi sportivi e manifestazioni che riguarderanno il mondo della cinofilia.

3. ELABORATI DI PROGETTO

3.1 Elenco elaborati e allegati

Completano la presente relazione tecnica e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati:

- Tavola rilievo ed estratti (RU/Catasto);
- Tavola descrittiva.

Pontedera li, 17/01/2019

I TECNICI INCARICATI

Arch. Mori Alessandro

Geom. Tallarico Luca

ALLEGATO “A” – DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO



Figura 1: Esempio di manufatto in legno da adibire a ufficio-reception



Figura 2 - Esempio di box-wc in legno