Gennaio 2021

Comune di Stella

Opere nuova distribuzione interna e parziale cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in località Vetriera 12D

(NCEU Fg.39 mapp.459 sub.8)

RELAZIONE TECNICA

Il Progettista

Arch. Massimiliano Maselli
Via San Pietro n° 7
17047 Quiliano (SV)

COMUNE DI STELLA

Insediamento di una nuova attività produttiva sita in Stella (Sv) in Via Vetriera (NCEU Fg. 39 mp. 459 sub8)

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

La presente, con i relativi allegati, è stata redatta per descrivere la nuova attività produttiva che si intende insediare nel complesso artigianale sito nel Comune di Stella in Località Vetriera e Catastalmente censito al NCEU Foglio 39 particella 459 subalterno 8 .

Il sottoscritto Arch. Massimiliano Maselli, nato a Genova il 20 settembre 1972 residente a Vado Ligure in Via Pertinace 30 D c.f.: MSLMSM72P20D969W iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 642 , con studio in Valleggia di Quiliano (SV), via San Pietro n.7 ad espletamento dell'incarico affidatomi descrive le opere inerenti all'insediamento della una nuova attività commerciale nonché le caratteristiche e la tipologia dell'attività stessa;

Il fabbricato destinato ad accogliere la nuova attività è un fabbricato facente parte di un complesso artigianale in Località Vetriera.

Il locale oggetto di intervento in una struttura di circa 380 mq su due livelli. costituito da un piano con una zona commerciale avente superficie di 15,00 mq una superficie destinata a magazzino ed un piano soppalcato destinato ad ufficio ed archivio.

Urbanisticamente il fabbricato è in Zona D11 del PRG

Catastalmente è censito al NCEU del Comune di Stella al Fg 39 Mp 459 sub 8.

l titolo che abilita la costruzione dell'edificio è lo SUA di iniziativa privata di attuazione della zona D11 del vigente P.R.G, finalizzato alla realizzazione di tre unità edilizie a scopo commerciale direzionale artigianale e/o industriale approvato in data 09.10.2008 prot. 9684 con Provvedimento Conclusivo del Procedimento Unico dello SUAP del Comune di Stella nr. 50/08

Al fine di ottenere la superficie commerciale adeguata alla nuova attività si provvederà ad ampliare quella esistente sino ad una superficie complessiva di mq 36,00 come meglio specificato nella tavola adeguata alla presente.

Facendo seguito alla normativa generale e puntuale del PUC agli art.7 e 8 non risulta necessario il soddisfacimento di ulteriori standard urbanistici poiché l'ampliamento della superficie commerciale risulta essere inferiore a 100 mq.

Saranno realizzate inoltre delle nuove tramezzature interne al fine di adeguare il magazzino alle attività connesse all'attività commerciale. Nello specifico sarà distinta un'area destinata alla posa di una piscina da appoggio per le attività motorie cinofile ed un'area dove sarà alloggiato un sistema

di toelettatura e la zona filtri della piscina. Attraverso la posa di una rete metallica elettro saldata saranno partizionate altre aree destinate all'attività.

A completamento dell'opera saranno realizzati lavori di finitura e tinteggiatura. L'impianto elettrico sarà adeguato alla struttura e ala nuova tipologia di attività;

La normativa acustica sarà rispettata e si rimanda alla relazione tecnica allegata.

La superficie finestrata della zona commerciale sarà maggiore di 1/8 della superficie utile e quindi la norma sarà rispettata.

Non saranno realizzate opere strutturali in struttura metallica e cemento armato.

La nuova attività commerciale da insediare consisterà in

- attività di addestramento di cani ed animali in genere;
- piscina per attività di fisioterapia e ludico sportive
- attività varie di tipo sportivo, ricreativo, terapeutico, ludico e didattico inerenti il mondo cinofilo ed animale anche domiciliari;
- attività di educazione ludico sportive
- erogazione di servizi per l' igiene e la bellezza dei cani e degli animali in genere compresi i servizi di toelettatura;
- l'attività di prestazioni di servizi volte a favorire l'organizzazione logistica, assistenziale e di supporto, con la messa a disposizione di spazi fisici idoneamente attrezzati, anche ventiquattro ore su ventiquattro il tutto da mettere a disposizione di professionisti iscritti in appositi albi o elenchi, i quali agiranno in proprio e nel pieno rispetto di quanto disposto nella legge 23 novembre 1939 n. 1815 e successive modifiche ed integrazioni;
- servizi di petsitter e taxisitter;
- attività didattiche di formazione e di consulenza anche mediante la collaborazione con soggetti ed enti esterni, organizzazione di corsi di formazione, convegni, eventi e giornate a tema anche a carattere solidaristico; la creazione e pubblicazione di documenti, filmati, video ed altre applicazioni multimediali, libri, opuscoli, edizioni attinenti all'attività svolta nei limiti consentiti dalla legislazione vigente;
- attività di marketing, il commercio in ogni sua forma all'ingrosso ed al minuto, anche esercitato attraverso il commercio elettronico in ogni sua forma, l'importazione e l'esportazione, l'affitto, il noleggio, la distribuzione di: prodotti per l'igiene, il gioco, l'addestramento, l'abbigliamento e l'alimentazione animale e di prodotti vari in genere alimentari e non alimentari;

L'attività è destinata al benessere degli animali domestici; l'ambiente sarà differenziata in aree destinate al servizio dell'attività commerciale, in una porzione delimitata sarà posata una

piscina riscaldata per la fisioterapia e attività ludico sportive ed in una seconda porzione sarà destinata un' area con box toelettatura prefabbricato,

L'attività si svolgerà in una struttura di circa 380 mq su due livelli.

Al piano terreno vi sarà l'area commerciale di rivendita al dettaglio; le aree destinate al benessere animale e gli ambienti separati ove sarà posata una piscina riscaldata il box per la toelettatura ed una zona destinata a bagno privato e spogliatoi.

Al piano superiore da cui si accede attraverso una scala è destinata la zona uffici e segreteria.

L'attività di toelettatura sarà realizzato all'interno di un box prefabbricato lavabile contenete una vasca di lavaggio in acciaio inox AISI 304 dotata di sponde anch'esse in acciaio inox completa di aspira liquidi e sistema di smaltimento con appositi filtri , Tutti gli accessori quali portaoggetti, portasapone e doccia saranno in acciaio inox AISI 304.L'ambiente che conterrà il box sarà dotato di aeratore che prevede 8 ricambi di aria all'ora.

La piscina fuori terra avente la vasca di dimensioni m 8,75 x m 3,60 x m 1,50 , completa di impianto e filtrazione pompa di ricircolo e filtro a sabbia, kit di pulizia e avviamento rampa di accesso e rivestimento lavabile in perline WPC sia orizzontali che verticali

Tutte le aree destinate al box della toelettatura e alla piscina saranno realizzate con superfici lavabili sia orizzontali che verticali sino a 2 m di altezza e tutti gli spigoli ed intersezioni tra superfici non complanari saranno arrotondati e facilmente lavabili.

L'ambiente in cui è colocata la piscina ha una superficie finestrata maggiore di 1/8 della superficie utile.

Lo svuotamento della piscina avverrà mediante l'utilizzo di ditte specializzate al trattamento del rifiuto oppure come previsto dalla normativa ARPAL mediante lo scarico nelle rete delle acque bianche in seguito ad un periodo di riposo di 15 giorni durante i quali non sarà addizionato cloro all'acqua. Le acque di pulizia e filtraggio saranno dismesse attraverso il sistema di smaltimento acque nere e quindi convogliate in fossa Imhoff.

Le acque reflue della toelettatura saranno anch'esse incanalate alla fossa Imhoff

La pavimentazione avrà adeguata pendenza e sarà dotata di griglia con piletta per lo smaltimento delle acque di lavaggio.

Le zone destinate alla fisioterapia ed i locali d'attesa averanno pavimenti, impermeabili, lavabili e disinfettabili, con adeguata pendenza e chiusino per lo scarico delle acque luride e di lavaggio; le pareti saranno impermeabili e lavabili fino all'altezza di m. 2.

Gli ingressi per tutte le attività saranno in comune e avverranno attraverso lo spazio destinato ad attività commerciale.

Di seguito in allegato le descrizioni dei materiali che verranno utilizzati.

Stella, 20 gennaio 2021

Il tecnico
Dr Arch..Massimiliano Maselli

Dichiarazione del progettista

COMUNE DI STELLA

Insediamento di una nuova attività produttiva sita in Stella (Sv) in Via Vetriera (NCEU Fg. 39 mp. 459 sub8)

ll sottoscritto Arch. Massimiliano Maselli, nato a Genova il 20 settembre 1972 residente a Vado Ligure in Via Pertinace 30 D c.f.: MSLMSM72P20D969W iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 642 , con studio in Valleggia di Quiliano (SV), via San Pietro n.7 ad espletamento dell'incarico affidatomi

attesta

Ai della norma di PRG artt. 7 e 8. che l'aumento di fabbisogno di standard generato dal modesto in termini metrici di cambio d'uso è inferiore a 100 mq di superficie e pertanto non è necessario reperire nuovi spazi per standard.

Stella, 20 gennaio 2021

Il tecnico
Dr Arch..Massimiliano Maselli

Box Cabina Monoblocco per Self-Service
tolettatura cani predisponi bile in locali interni.

Caratteristiche tecniche e tecnologiche.

1) **Il Box Cabina Monoblocco.**

Trattasi di una struttura prefabbricata speciale autonoma resa smontabile e predisponibile in tutti i suoi dettagli per essere installata e resa operativa all'interno di spazi di tipo civile.
A seguito delle istruzioni da noi comunicate al potenziale cliente (predisposizioni per presa elettrica, scarico acqua e allacci acqua calda e fredda) la struttura può essere installata e resa operativa da due persone nell'arco della giornata.

DIMENSIONI:
Larghezza: cm 201
Lunghezza: cm 228
Altezza: cm 241 (230 interno)

CARATTERISTICHE TECNICHE:
- **Basamento portante** costruito da due telai in tubolari di acciaio trattato con zincatura galvanica e vernice specifica per zinco color Testa di Moro.

- **Pavimento** in legno multistrati di spessore mm 16 ricoperto da telo in PVC ad elevato grado di usura. **Sul Pavimento è presente il chiusino sifonato collegabile allo scarico acque**.
La gomma da pavimentazione antisdrucciolo antifungina ignifuga è trattata superficialmente per una facile pulizia garantita 15 anni.

- **Pareti laterali** costituite da 8 pannelli tipo sandwich aventi sul lato esterno lamiera zincata preverniciata a fuoco liscia di spessore 6/10 color Bianco Grigio, sul lato interno lamiera zincata PLASTIFICATA spessore 6/10 e fra loro poliuretano rigido autoestinguente per uno spessore di mm 40.La giunzione Maschio-Femmina è con anima rinforzata.

- **Copertura** costituite da 2 pannelli tipo sandwich aventi sul lato esterno lamiera zincata preverniciata a fuoco liscia di spessore 6/10 color Bianco Grigio, sul lato interno lamiera zincata PLASTIFICATA spessore 6/10 e fra loro poliuretano rigido autoestinguente per uno spessore di mm 40.La giunzione Maschio-Femmina è con anima rinforzata.

- **Profili di contenimento e bordature varie** in acciaio INOX AISI 304 per quanto riguarda la parte interna soggetta a lavaggi, mentre per l'esterno sono in lamiera preverniciata colore Bianco Grigio uguale alle pareti.

- **Impianto elettrico** a norme CEI 64/8, precablato per essere installato con la massima rapidità e collegato a mezzo spina alla presa del cliente.

- **Impianto idraulico** costituito da gruppo miscelatore con tubazioni in polipropilene, elettrovalvole su richiesta e fiocco a pulsante antispreco.

DOTAZIONI:

- vano porta di cm 81 x 224 h con cancello dotato di chiusura
- pannello cablato su piastra Inox completo di cassetta di derivazione, quadro generale con sportello a chiave, interruttore generale magnetotermico (salvavita), fusibili di protezione, trasformatore 12 Volt, luce di cortesia e quadro elettrico con modulo distribuzione e lettore di chiave elettronica e monetiera elettronica abbinata quando viene richiesta l'informatizzazione a pagamento automatico con possibilità di accesso in remoto da qualsiasi PC on line.
- n° 1 aspiratore centrifugo canalizzabile montato
- n° 1 punto luce costituito da plafoniera con lampada neon luce bianca fissata nella copertura.
- n° 1 plafoniera con lampada neon a luce sterilizzante fissata nella copertura.
- n° 1 serie di cavi di alimentazione precablati.
- n° 1 profilato Inox premontato con miscelatore, tubazioni, elettro valvole in caso di pagamenti automatici e tubi flessibili.
- n° 1 tubo flessibile da cm 200 con fiocco a pulsante antispreco.
- tubazione di scarico.
- n° 5 occhielli Inox aisi 304 applicati a parete per il fermo dei cani
- supporto porta sponda Inox aisi 304 per appoggio parete amovibile anteriore vasca.

Optionals:

a) Le dimensioni possono essere adeguate a personali esigenze dell'utilizzatore e/o dell'ambiente;

b) Può essere realizzato con caratteristiche per essere posto all'esterno. In questo caso può oppure può non comprendere un boiler per il riscaldamento dell'acqua.

2) **Nel box sono contenuti:**

A) **Vasca di lavaggio in acciaio inox Professional Grooming Tub coperta da Brevetto Internazionale.**

La vasca professionale di tolettatura, costruita interamente in acciaio inox AISI 304, può da sola costituire l'attrezzatura base di un moderno salone di tolettatura.
Essa racchiude infatti quattro strumenti di lavoro fondamentali: Vasca, Aspiraliquidi, Turbo e Phon.
Se sommiamo il costo che questi oggetti hanno separatamente sul mercato, comprendendo anche il costo delle opere murarie per l'installazione di una comune vasca, si può evidenziare l'economicità del sistema.
L'aspiraliquidi incorporato nella nostra vasca è certamente il più efficace in commercio, perché, grazie alla turbina industriale da noi installata (al posto dei comuni motori a spazzole), otteniamo una depressione tale da riuscire a togliere tutta l'acqua, anche in presenza di nodi, infeltrimento, abbondante sotto pelo e pelo lungo.
Mentre si aspira l'acqua su di un cane, contemporaneamente, con il phon, è possibile completare l'asciugatura di un secondo cane precedentemente aspirato abbassando ulteriormente i tempi di asciugatura, con conseguente riduzione dello sforzo fisico da parte dell'operatore e, perché no, anche con minore stress del cane (aspetto molto gradito dal cliente del tolettatore!).
L'aspiraliquidi funziona contemporaneamente al phon, per cui, anche se non serve più ai fini dell'asciugatura, togliendo la manichetta di aspirazione per diminuire la rumorosità, esso funge da purificatore dell'aria ambiente: l'aria, sempre carica di pulviscolo, passando attraverso al filtro del bidone raccoglitore, si purifica.
Il phon non ha resistenze elettriche, ma grazie ad un nostro brevetto riscalda l'aria a ~ 40÷45° C.
L'uso corretto dei terminali in dotazione consente di trasformarlo (all'occorrenza) in turbo .
La parte finale del phon è infatti dotata di tre terminali di diversa lunghezza : la parte più strozzata serve per ottenere la pressione del turbo (con il vantaggio di avere aria calda), quella intermedia serve per la normale asciugatura, mentre quella più larga si usa per la rifinitura a spazzola o per asciugare la testa dell'animale senza infastidirlo.
É importantissimo osservare che per queste operazioni con le attrezzature della concorrenza normalmente si usano un turbo e un phon che assorbono circa 5 KW./ora mentre con il nostro sistema riusciamo ad abbassare i tempi di asciugatura del 50%, con un assorbimento di soli 1,1 KW./ora, 1100 Watt ora, asciugatore ecologico e aspiraliquidi compreso.
Il proprietario utilizzando nostre attrezzature riduce i costi di gestione, aumenta la redditività come pure i suoi margini di guadagno.

La vasca ha il pannello anteriore amovibile per facilitare l'introduzione di cani di grossa taglia ; senza pannello, il fondo piatto della vasca diventa un piano di asciugatura evitando così di spostare il cane di grande mole per asciugarlo.
La vasca è provvista di una grande griglia che permette all'acqua di defluire più velocemente nello scarico, sotto il quale è inserito un filtro che trattiene il pelo, in modo da evitare il problema dell'intasamento degli scarichi.
Allo scarico è montata una valvola a tre vie che consente, girando una manopola, di raccogliere eventualmente i liquidi tossici, che per normativa CEE. non dovrebbero essere scaricati in fognatura

Sulla parte anteriore, abbiamo inoltre un piccolo sportello, con funzione di porta rifiuti, per potervi introdurre, durante il lavaggio, tutto ciò che si stacca dal cane senza doversi spostare dalla vasca.
Il motore elettrico non è a spazzole ma ad induzione per cui non richiede nessuna manutenzione.
La vasca di lavaggio professionale, rappresenta oltre che una novità a livello mondiale, il mezzo tecnologico più rivoluzionario nel settore della tolettatura .

Le caratteristiche principali che la vasca professionale di lavaggio offre, .. sono :

- Aspira liquidi , Phon asciugatore ecologico, Turbo incorporati nel sottovasca
- elimina completamente l'uso degli asciugamani
- riduce del 60 % i tempi di asciugatura
- riduce dell'80 % il consumo di energia elettrica (1.100 Watt. di consumo massimo)
- aspira il 99 % d'acqua dalla pelle e dal pelo in modo veloce, e con essa peli morti, parassiti, igienizzando l'ambiente di lavoro, senza infastidire il cane.
- toglie velocemente l'acqua dal cane aspirandola, assieme ad essa viene eliminato anche il calcare, lasciando un pelo con dei colori naturali alla fine dell'asciugatura lucido e morbido senza cattivi odori.
- quando in funzione automaticamente effettua il lavaggio dell'aria nella tolettatura, cattura le micro particelle sospese nell'aria composte di pelo e da pelle degli animali che si sta spazzolando, vapori nocivi di antiparassitari presenti nell'aria, depositando tutto nell'acqua all'interno del bidone di raccolta
- il motore a induzione non ha spazzole
- non contiene amianto né altre sostanze cancerogene
- produce aria calda a 40 ~ 45° C senza l'ausilio di resistenze elettriche, non produce quindi ozono nell'ambiente di lavoro che è nocivo alla salute dell'uomo e degli animali se inalato
- parete anteriore amovibile per facilitare entrata e uscita di grossi animali
- valvola a tre vie sullo scarico per consentire la separazione dei liquidi tossici inquinanti dai liquidi non tossici
- fondo piano per evitare che gli animali scivolino
- non va murata, per cui è sempre recuperabile, spostabile, riutilizzabile.
- massima silenziosità perché internamente coimbientata con spugna adatta fonoassorbente che evita la rifrazione delle onde sonore longitudinali.
- minimo ingombro
- durata illimitata in quano completamente costruita in acciaio inox AISI 304

É disponibile anche la vasca in acciaio AISI 304 non motorizzata
Su richiesta sono disponibili :

- mensola di appoggio in acciaio inox AISI 304 con piedi registrabile in altezza per appoggio cani piccoli
- vaschetta portasapone in acciaio inox AISI 304 anche portaoggetti da attaccare ad incastro su di un lato della vasca
- braccio snodato verniciato da fissare a muro per sorreggere il tubo flessibile del phon

IMPORTANTE

Oltre che per i tolettatori le nostre attrezzature sono di sicuro interesse per le seguenti categorie di clientela :

- Veterinari che hanno un piccolo spazio da adibire a tolettatura
- Piccoli e medi negozi di vendita del settore Pet che intendono abbinare la tolettatura alla vendita
- Idem per catene di grandi magazzini di vendita.
- Allevatori con affisso, Pensioni per cani e gatti che possiedono diversi animali ed intendono eseguire internamente il servizio di tolettatura
- Gruppi, di amici cinofili
- Associazioni Cinofile di tutte le " razze "
- Unità Cinofile di Soccorso e Pronto Intervento Civili e Militari, Polizia, Guardia di finanza, Vigili del fuoco ecc. le quali hanno esigenze di salute e benessere rivolte ai loro grandi ed instancabili amici a quattro zampe.

Le attrezzature possono essere utilizzate anche per allestimenti o trasformazioni di Van come tolettatura mobile o nel caso di quasi tutte le categorie sopra elencate come servizio SELF SERVICE.

La vasca " Professional Grooming Tub " della Pelomagia S.r.l. , è l'unica veramente originale, vasche simili o sono imitazioni o contraffazioni.

Caratteristiche tecniche:

-	Peso solo vasca	76 kg.
-	Vasca con aspiraliquidi e phon	100 kg.
-	Assorbimento elettrico	1.100 Watt. max.
-	Collegamento	220 Volt. (2P+Terra 16 Ampere)
-	Depressione	220 mbar.
-	Acciaio inox	304 AISI
-	Collegamento tubo di scarico	1" ¼

Dimensioni :

-	Lunghezza	140 cm.
-	Larghezza vasca superiore	64 cm.
-	Larghezza sottovasca	45 cm.
-	Altezza	95 cm.

controsoffittatura

aspiratore aria

asse asciugatura
spessore 3 cm
legno compattato o
marino ricoperta di
gomma da pavimenta
zione liscia

miscelatore

mensola
portasapone

PORTAGOMMA

35

20

TUBO FLESSIBILE
DOCCETTA 200 CM.

presa
interbloccata
da 16 A
220 volt

150

30

140

50

25

35

78

0.00

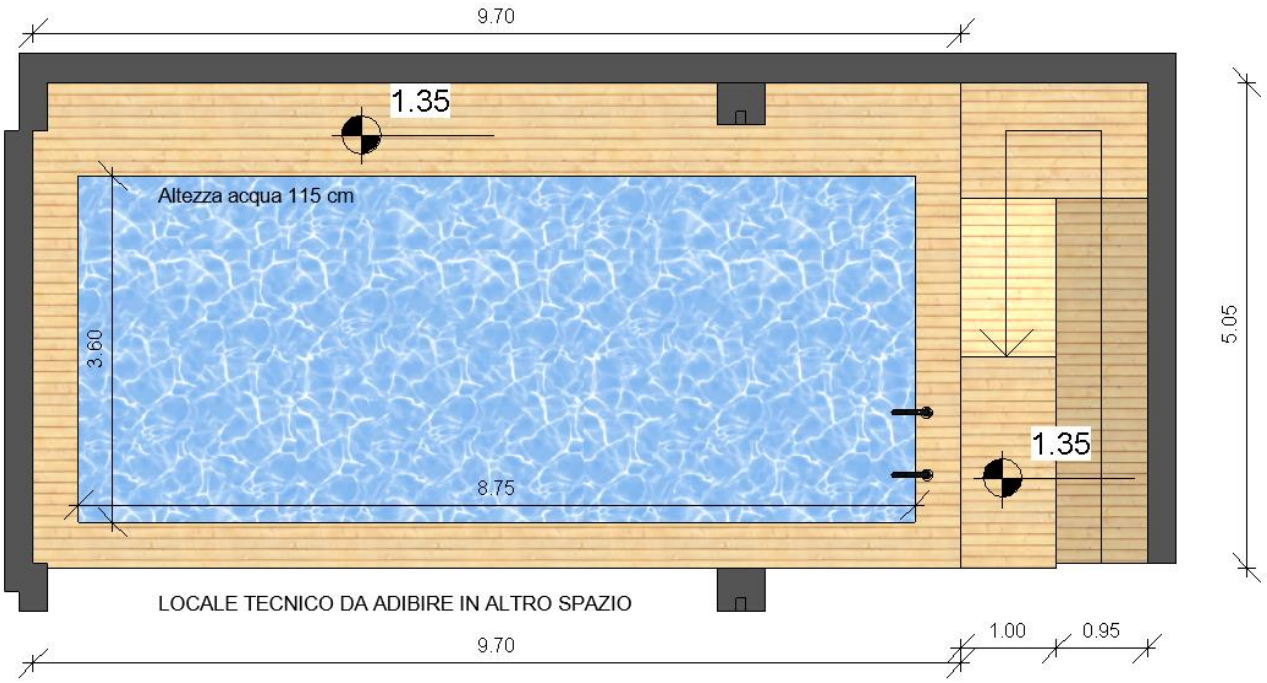
30

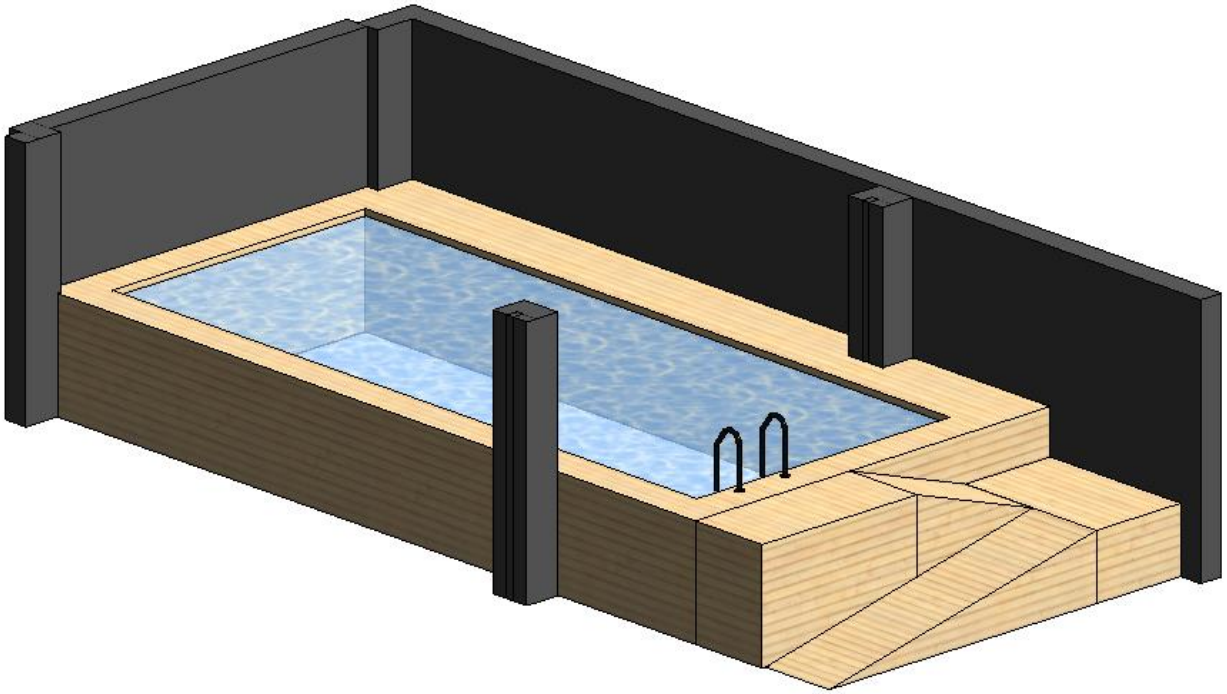
36

SCARICO ACQUA
1" 1/4 (Un Pollice e un Quarto)

posizionare l'attacco dello scarico max a 35cm da terra.

PROGETTO PRELIMINARE





RIVESTIMENTI DISPONIBILI

LARICE NATURALE

Rivestimento verticale in perline WPC e orizzontale a doghe WPC zigrinato (LIGHT)

Rivestimento completo a doghe WPC con film protettivo effetto legno (SHIELD)

PINO AUTOCLAVATO

OPTIONAL DISPONIBILI

SCALETTA IN RESINA E IN ACCIAIO

COPERTURA INVERNALE CON SALSICCIOTTI

FARETTO LED BIANCO SUBAQUEO

IMPIANTO CON ELETTROLISI DI SALE

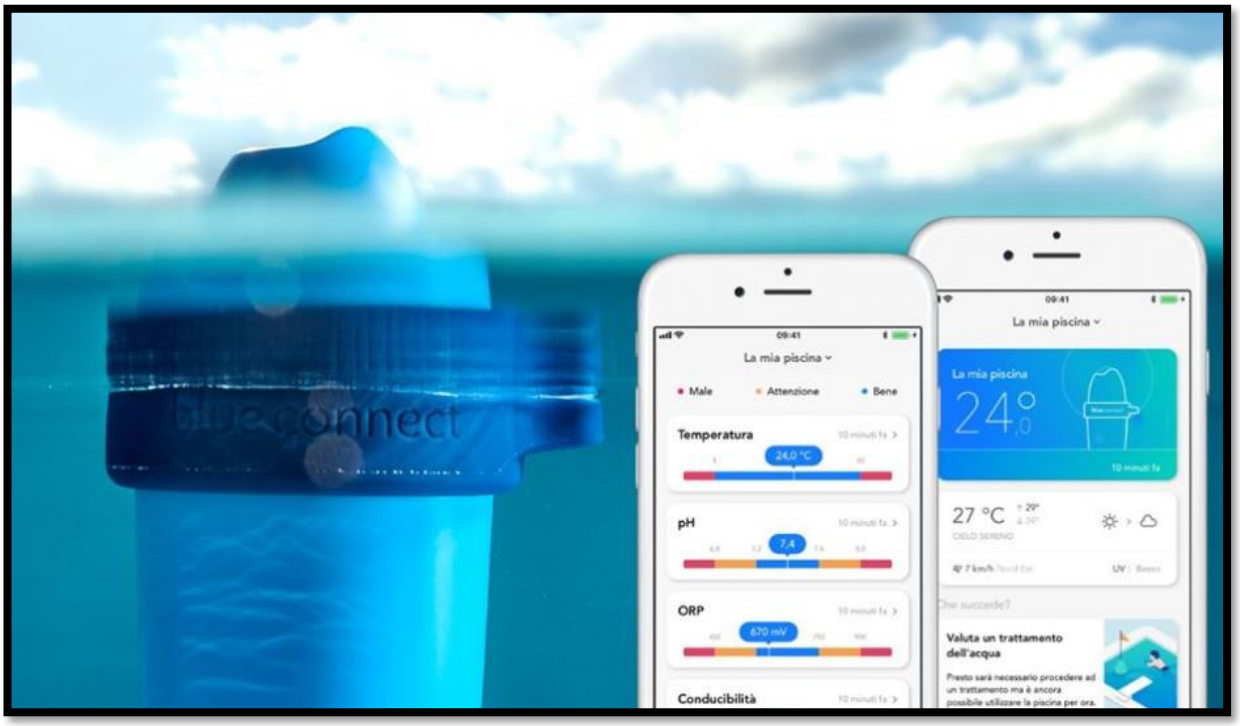
ROBOT AUTOMATICO PER LA PULIZIA

DOCCIA SOLARE IN ALLUMINIO

COPERTURA INVERNALE DI SICUREZZA CON AVVOLGITORE MANUALE

COPERTURA ISOTERMICA CON AVVOLGITORE MANUALE

LAMA D'ACQUA



Grazie alla tecnologia con Blue Connect By Fluidra avrete il livello di pH, cloro, sali disciolti e temperatura della vostra piscina sempre sotto controllo.