BORRELLI PROGETTAZIONE E SERVIZI S.R.L.
Via Provinciale N.22 - 82030 – Faicchio (BN) –
C.F. e P. IVA 01418800627 - N. R.E.A. 118831

Comune di Pietraroja

Provincia di Benevento

P.S.R. CAMPANIA 2014-2020

Misura6: Sviluppo delle aziende agricole e delle imprese – Sottomisura 6.4: Sostegno a investimenti nella creazione e nello sviluppo di attività extra agricole. Tipologia 6.4.1.: Creazione e Sviluppo della diversificazione delle imprese agricole.

Progetto: Rifunzionalizzazione di un immobile aziendale da destinare ad alloggio e ristorazione agrituristica e riqualificazione area esterna per attività ludiche – sportive e ricreative

Committente: Meglio Nicola

Località:Mastramici di Sotto – Case Sparse

TAVOLA n.7: Relazione Paesaggistica

I PROGETTISTI

IL COMMITTENTE

COMUNE di PIETRAROJA
Provincia di BENEVENTO

Progetto: *RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO ESISTENTE DA DESTINARE AD AGRITURISMO E SISTEMAZIONE AREA ESTERNA*

COMMITTENTE: MEGLIO NICOLA

LOCALITA': MASTRAMICI

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005)

1. PREMESSA

Nel luglio 2000 è stata sottoscritta la CONVENZIONE EUROPEA DEL PAESAGGIO che ha segnato un rivoluzionario passaggio culturale nell'evoluzione del concetto e definizione di paesaggio riconoscendo significato culturale anche ai "paesaggi ordinari", considerando i valori naturali inscindibilmente intrecciati a quelli culturali.

Si prende finalmente atto degli stretti rapporti tra la biodiversità, la diversità paesistica e le vicende storiche e culturali pregresse e si riconosce che il paesaggio è suscettibile di evoluzione nel tempo.

La Convenzione ha, dunque, come obiettivo la promozione della protezione del paesaggio, della sua *gestione e pianificazione*, e l'organizzazione di forme di cooperazione europea nel settore della domanda ambientale, con la volontà di incoraggiare le pubbliche autorità a adottare politiche integrate e misure a livello locale, regionale, nazionale ed internazionale.

Nell'ultimo decennio si è passati da una pianificazione paesistica di tipo settoriale ad una integrata nella pianificazione territoriale e in tutte le altre forme di piani e di programmi che incidono sul territorio, al fine di incorporare al loro interno gli obiettivi legati alla gestione del paesaggio, ivi comprese le azioni di conservazione, di recupero e di trasformazione.

In questa prospettiva va inquadrata la scelta di collegare la tutela del paesaggio alla tutela della natura, nel momento in cui con il nuovo Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio la tutela dei beni paesaggistici entra a pieno titolo nella tutela del patrimonio culturale. Infatti l'articolo 2 del D.lgs 42/2004 afferma che "*il patrimonio culturale è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici*".

In tal modo la tematica ambientale ha assunto il valore primario e carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di investimento oggetto dei piani di sviluppo attuativi delle politiche comunitarie e locali, con il preciso intento di stabilire strategie settoriali e territoriali capaci di promuovere uno sviluppo realmente sostenibile nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio

Questo elaborato, redatto ai sensi degli articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ha lo scopo di valutare la compatibilità ambientale dei lavori di ristrutturazione e sopraelevazione di un fabbricato agricolo e realizzazione di un porticato in legno lamellare. La presente relazione, dopo una attenta valutazione dello stato attuale dei luoghi e dei vincoli comunali e sovracomunali vigenti nell'area, tende quindi a definire i possibili effetti sull'ambiente fisico ed antropico dell'intervento al fine di individuarne i possibili effetti e di definire quindi le misure da adottare per minimizzarli.

Lo studio ha previsto la raccolta di informazioni e dati esistenti sul territorio, seguita da ricognizioni sul posto. Questo materiale informativo ha consentito la formulazione di un quadro sufficientemente esauriente della situazione attuale dell'ambiente, in cui poter simulare l'inserimento del progetto per identificare gli eventuali impatti delle opere sulle componenti ambientali.

La procedura di identificazione degli effetti ambientali è stata caratterizzata da un approccio qualitativo, considerato la limitata entità degli interventi ed il contesto ambientale in esame.

Visto l'incarico formulatovi dal Committente che intende realizzare l'intervento innanzi citato, lo scrivente ha eseguito una serie di studi ed indagini inerenti il problema in questione, al fine di poter redigere una " relazione paesaggistica" che di seguito sarà illustrata, sperando di far comprendere al meglio la coerenza tra l'opera a farsi e l'ambiente ove essa si inserisce.

Come già accennato lo scopo di questo lavoro si configura nella identificazione dei possibili effetti delle opere in progetto sull'ambiente fisico ed antropico dell'area di interesse, quindi sarà opportuno prendere in considerazione al fine di valutare al meglio il progetto in esame i criteri della scelta progettuale in relazione alle trasformazioni territoriali a breve e lungo termine, ed i vantaggi conseguibili con la realizzazione dell'intervento sotto il profilo della qualità della vita.

In particolare la presente relazione paesaggistica è articolato nelle seguenti sezioni:

A) ANALISI DELLO STATO ATTUALE, comprendente cenni storici**,** descrizione dell'area, del contesto paesaggistico, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto paesaggistico e dell'area di intervento;

B) DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED AMBIENTALE, COMUNALI E SOVRACOMUNALI con estratto dei relativi piani, delle norme di attuazione e definizione dei livelli di vincolo vigenti nell'area;

C) **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO** con allegati gli elaborati grafici di progetto in opportuna scala, che definiscano l'opera progettata, con allegata descrizione sulle motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli;

D) **Rappresentazione fotografica ante e post opera con Foto RENDERING dell'intervento;**

E) **ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO SUL CONTESTO AMBIENTALE**, con studio della ricaduta sulle singole componenti ambientali ed eventuali misure per l'attenuazione dell'impatto dell'opera sul contesto paesaggistico**;**

F) **CONCLUSIONI.**

A. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

A.1 Inquadramento territoriale



Il comune di Pietraroja, sito in Provincia di Benevento ricade nel comprensorio della comunità Montana del Titerno, si estende per Kmq 35.60, con una SAU di circa Ha 25.42 prevalentemente occupata da attività silvo-pastorali. Il territorio comunale di Pietraroja, è classificato montano ai sensi della Legge 991/ 52, ricade nelle aree individuate dai PIAR (allegato 13 del P.O.R. Campania) e risulta interamente svantaggiato ai sensi della Direttiva CEE 268/75.

Dal punto di vista morfologico, l'intero territorio comunale, è caratterizzato da accentuate variazioni altimetriche (si sviluppa dalla quota di ml 408 s.l.m. alla quota di ml 1780 s.l.m.), con un'alternanza di costoni naturali e di aree meno frastagliate, con poche zone pianeggianti, strette e ripide valli, che connotano un paesaggio nel quale le aree boschive si alternano a immense distese di pascoli. In tale paesaggio si sviluppa una urbanizzazione costituita da un piccolo centro storico, piccoli nuclei rurali sparsi (contrade) e costruzioni isolate.

I collegamenti viari al capoluogo di Regione avvengono attraverso il recente asse viario della Fondo Valle Isclero, e dalla Benevento-Caianello, che ha dimezzato i tempi di percorrenza, rispetto al recente passato. Buono risulta anche il collegamento ferroviario che avviene con ben due linee che prestano stazioni in due Comuni ricadenti nei confini o immediatamente adiacenti alla nostra zona di intervento ed esse sono: Linea Napoli - Caserta - Benevento – Foggia e la Linea Piedimonte Matese - Santa Maria C.V. -Napoli.

A.2 Cenni Storici ed Emergenze Archeologiche e Culturali

Il nome Pietraroja deriverebbe dal colore del marmo che tutt'oggi è possibile trovare nella località detta Fucina. L'origine storica di Pietraroja è molto incerta, in quanto poche sono le testimonianze scritte. Pietraroja nasce probabilmente come piccolo villaggio Sannitico fondato in seguito alla distruzione dell'antica città di Telesia intorno all'85 A.C., da parte di Lucio Cornelio Silla.

In epoche diverse sono stati rinvenuti nel luogo vari oggetti antichi in uso presso i romani. Distrutto questo primo villaggio, non si sa se in seguito ad alluvioni o terremoti, gli scampati costruirono un altro in luogo più sicuro e solido tra le località S.Anna e castello. Agli inizi del 1700 i superstiti del terremoto iniziarono a costruire, l'attuale Pietraroja. Dal 1860 al 1870 il Paese subì anche il fenomeno del brigantaggio.

Andando su e giù per Pietraroja, la visita dell'antico centro storico comincia all'ingresso del Paese da Piazza Vittoria, per continuare in via della Libertà, strada centrale costituita in pietra locale, proseguendo verso via municipio si giunge in piazza S. Nicola dove si trova la Chiesa parrocchiale di S. Maria Assunta in Cielo Patrona del Paese, costruita nel 1865. Imponente è il portale in pietra lavorata a cantoni, su cui sono scolpiti un leone e un'orsa con i cuccioli. Negli edifici del centro storico è molto diffusa la pietra locale, usata per portali e davanzali lavorati a scalpello. Anche le ripide stradine del centro sono lastricate in pietra calcarea. Attraverso le pietre, i portali, i tetti, lo slargo delle minuscole piazzette, le costruzioni, si disegna la storia del paese e si immaginano gli sforzi e i sacrifici, che nei secoli passati, hanno contribuito alla formazione e alla ricostruzione di Pietraroja.

A.3 - L'area d'intervento

Le opere da realizzare interessano una azienda agricola sita in Pietraroja alla località Mastramici Di Sotto, in una area prettamente agricola, distante dal centro abitato. L'azienda insediata nell'area da anni, è dedita all'allevamento di ovini , sia allo stato libero che in strutture fisse (stalla), e comprende il fabbricato aziendale destinato a vani abitazione a servizio sia del nucleo familiare del richiedente che dei genitori dello stesso, in adiacenza al fabbricato aziendale si sviluppa un ampio corpo di fabbrica destinato agli annessi agricoli e precisamente a fienile, pagliaio, pollaio e porcile.

L'imprenditore, avendo acquistato un lotto adiacente con entro un fabbricato in parziale disuso, intende diversificare4 il reddito mediante l'avvio in parallelo all'attività agricola di una attività agrituristica, pertanto intende ristrutturare lo stesso in modo adeguato a tale scopo.

Il lotto circostante, si estende per poco più 38 are e confina con un lotto di oltre due ettari dove l'imprenditore svolge l'attività di allevatore zootecnico. L'intera zona comprende aree a carattere agricolo con presenza di pascoli e prati coltivati a foraggi, mentre i boschi sono ubicati nelle zone a maggiore quota, alcuni terreni risultano cespugliati ed incolti. Le costruzione presenti sono disseminati qua e la nel verde dei campi, comprendono masserie rurali e strutture allevatoriali, dato che la prevalenza delle azienda presenti sono dedite all'allevamento di bovini ed ovini. La zona è lontana dell'edifica del centro, servita da strade comunale in buono stato che ne rendono facili gli scambi ed i collegamenti sia con il centro che con i comuni limitrofi. Il tessuto edificato risulta rarefatto, costituita da insediamenti anche consistenti, rarefatti e disseminati, di dimensione media. In particolare l'azienda in oggetto è situata nella parte sud del territorio comunale di Pietraroia, a confine con il territorio comunale di Cerreto Sannita. I fabbricati esistenti (abitazione, annessi, depositi e stalla) risultano

adagiati sul lotto in declivio verso monte così come il fabbricato interessato al presente progetto di ristrutturazione .

B. DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED AMBIENTALE, COMUNALI E SOVRACOMUNALI

Ai sensi dell'art.3 del D.P.C.M. del 27/12/1988, il "quadro di riferimento programmatico" per lo studio di impatto ambientale fornisce gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti della programmazione territoriale**.**

Ciò allo scopo di consentire la valutazione della coerenza e della congruità del progetto con gli obiettivi previsti dagli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriali vigenti.

B**.1 Inquadramento dell'intervento rispetto al Piano Straordinario per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino Liri-Garigliano-Volturno**

Il Piano di Bacino "[…] *ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e alla valorizzazione del suolo e alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato*.[…]".

La legge stabilisce espressamente che alle prescrizioni del Piano di Bacino devono essere adeguati i piani territoriali urbanistici ed i piani paesistici, nonché i piani di risanamento delle acque, i piani per lo smaltimento dei rifiuti, i piani di disinquinamento. Inoltre, le prescrizioni contenute nel Piano di Bacino hanno carattere immediatamente vincolante per le Amministrazioni e gli enti pubblici e per i soggetti privati.

L'attività programmatica dell'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri - Garigliano – Volturno si traduce nell'elaborazione dei seguenti piani:

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico - Difesa dalle Alluvioni[1] e Difesa delle Aree in frana[2];

[1] Piano Stralcio - Difesa dalle Alluvioni/ Bacino Volturno – adottato con Delib. n.1 del Comitato Istituzionale del 07/09/1999 e approvato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri il 21/11/2001, pubblicato sulla G.U. n. 42 del 19/02/2002

2 Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio Aree in Frana / Bacino Volturno – adottato dal Comitato Istituzionale con delib. n.1 dl 05/04/2006.

- Piano Stralcio per le acque superficiali e sotterranee[3];
- Piano Stralcio per la Tutela Ambientale/ D.I.O.P.P.T.A - Documento d'indirizzo ed orientamento per la pianificazione e la programmazione della tutela ambientale nell'ambito del Piano Stralcio Tutela Ambientale [4] e PSTA – Conservazione Zone Umide Aree pilota Le Mortine[5].

Attraverso tali piani, finalizzati alla conservazione del territorio e alla tutela dell'ambiente, l'Autorità mira al conseguimento dell'obiettivo rappresentato dal raggiungimento di un alto valore del "rapporto sicurezza/rischio" nell'ambito di una zonizzazione territoriale ed individuazione degli interventi, siano essi strutturali che non strutturali.

In particolare, gran parte della superficie territoriale del Comune di Pietraroja rientra nel Bacino Liri-Garigliano-Volturno, pertanto, nella definizione dei nuovi usi del territorio devono essere rispettate le prescrizioni del corrispondente Piano di Bacino.

L'area oggetto del presente intervento, sita in località Mastramici, del comune di Pietraroja ricade nella zona C1, denominata Area di possibile ampliamento dei fenomeni franosi cartografati all'interno ovvero di fenomeni di primo distacco , per la quale si demanda al D.M. LL.PP: del 11/03/1988.

Per tali aree, caratterizzate da una elevata stabilità dal punto di vista idrogeologico in quanto caratterizzate da una vulnerabilità attualmente inesistente e solo possibile in futuro, non sussistono particolare divieti dettati dalle norme di attuazione dall'Autorità di Bacino.

La progettazione degli interventi, come quello proposto, risulta quindi solo subordinata al rispetto della normativa vigente ed in particolare per le opere di fondazione e per le opere di sostegno, si rimanda all'applicazione delle prescrizioni di cui al DM 11/03/1988 ed alla circolare n. 3483 del 24/09/1988, pienamente contemplata nella progettazione nel nostro intervento.

Si allega stralcio del Piano dell'Autorità di Bacino con indicazione dell'area di intervento.

[3] Preliminare di Piano approvato dal Comitato Istituzionale con delib. n.1 del 26/07/2005.
[4] In corso di valutazione da parte degli organi competenti.



B. 2 **Inquadramento dell'intervento rispetto al Piano Territoriale Paesistico**

Pietraroja rientra tra i comuni dell'ambito territoriale del " Massiccio del Matese", e pertanto sottoposti alle norme e alle prescrizioni dettate dal relativo Piano Territoriale Paesistico, di recente approvazione, che classifica l'ambito oggetto dell'intervento come "Zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice montana e collinare (C.I.P.)", costituita da aree a carattere agricolo con presenza di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico per le visuali delle emergenze naturalistiche, vegetazionali e morfologiche del Massiccio del Matese, l'andamento naturale del terreno, le caratteristiche formali e cromatiche della vegetazione spontanea, nonché per l'equilibrio estetico nei segni dell'attività antropica quali terrazzamenti, sentieri, dimensioni e forma degli appezzamenti, colore e disposizione delle colture.

Tale zona è sottoposta alle norme di tutela e di conservazione integrata dell'attuale paesaggio di pendice montana e collinare.

In particolare, secondo tali disposizioni, art. 14 comma 4, nella zona sono ammessi interventi edificatori consistenti ……. Nella realizzazione di case rurali e relative pertinenze agricole, e di nuovi impianti produttivi, i cui volumi non dovranno superare gli indici previsti dalle leggi regionali di settore.

Inoltre …… tutti i volumi derivanti da interventi di adeguamento e di nuove costruzioni dovranno essere realizzati nel rispetto dei criteri di tutela ambientale e paesistica. Le altezze delle nuove volumetrie dovranno essere contenute nei limiti di mt 7.50 all'imposta della copertura a tetto…...

Infine in tutte le zone, art. 8 lettera l) sono consentiti interventi di ripristino o reintegrazione di muri di contenimento o recinzione esistenti di pietrame a secco.

Il progetto prevede la ristrutturazione totale con adeguamento sismico di un fabbricato esistente che sarà rifunzionalizzato per l'uso turistico ricettivo di tipo agrituristico.

L'intervento non comporterà movimenti terra se non quelli per la realizzazione delle contro fondazioni, comunque modestissimi considerato l'entità dei carichi trasmessi. Inoltre l'intervento prevede la sistemazione di area esterna ripavimentata in pietra , circostante tre lati del fabbricato, e sistemazione di area a verde mediante piantumazione di prato, arbusti e piante arboree autoctone.

Di conseguenza per la loro natura e la loro tipologia dette opere rientrano tutte a pieno negli interventi ammissibili dal P.T.P. come innanzi descritti.

L'organismo architettonico derivante dall'intervento, inoltre non comporta alterazioni ai tratti caratteristici della località protetta, esso si inserisce in un'area poco edificata, condotta dal richiedente a titolo di proprietà, ed è stato progettato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e compositive tradizionalmente connesse con le destinazioni funzionali dei manufatti (vecchia struttura da trasformare in agriturismo senza aumento di volumi e senza variazioni della sagoma esterna) .

Inoltre molteplici risultano gli accorgimenti progettuali adottati al fine di migliorare l'inserimento dell'opera nel contesto paesistico:

L'opera consiste in una ristrutturazione di un fabbricato esistente senza aumento di volumi e ne stravolgimenti della sagoma che rimarrà intatta in pianta. L'unico elemento che subuirà piccola variazione oltre alla disposizione di alcune porte e finestre, sarà la parte centrale del tetto che sara sempre a doppia falda ma rialzata di alcuni centimetri rispetto all'attuale.

La pavimentazione dell'area di servizio antistante il fabbricato, con pietrame a scaglie e basole di recupero parziale integrate con pietra di identica tipologia locale ;

Le opere di finitura saranno realizzate con materiali tradizionali. In particolare si prevede:

legno e pietrame per i rivestimenti, infissi in legno manto di copertura con tegole anticate, grondaie e discendenti in rame, ringhiere e inferiate in ferro battuto e tinteggiatura beige tufo per le pareti.

Rispetto delle visuali libere dei manufatti esistenti, e della vegetazione esistente, all'interno della quale si colloca il manufatto già esistente, quasi a volersi in essa mimetizzare e nascondere;

Si può concludere, quindi, rimarcando lo scarso impatto ambientale dell'intervento proposto, sia perché già esistente e sia per le previsioni progettuali e di scelta dei materiali, e la piena rispondenza delle opere a farsi alle previsioni del vigente Piano Territoriale Paesistico.

Si precisa inoltre che trattandosi di un intervento di recupero e manutenzione straordinaria di un immobile esistente, da destinare ad attività ricettiva, senza modifica sostanziale della sagoma esterna, ne incremento della cubatura utile ma con realizzazione di opere di ammodernamento strutturale, funzionale ed adeguamento igienico sanitario, e comunque contenuto, l'intervento presenta un impatto ambientale molto modesto e risulta in accordo alle prescrizioni urbanistiche vigenti nell'area. Inoltre l'intervento consentirà il recupero di un fabbricato rurale ritenuto rappresentativo delle tipologie architettoniche locali, ubicato in un'area di grande valenza ambientale, la cui riqualificazione architettonica rientra in una più ampia strategia di sviluppo dei territori rurali basata sulla diversificazione dell'economia locale, attraverso la promozione di attività artigianali e turistiche integrative del reddito agricolo, ed attraverso l'aumento dell'attrattività complessiva del territorio.

Si può concludere, quindi, rimarcando lo scarso impatto ambientale dell'intervento proposto, sia per le modeste dimensioni sia per le previsioni progettuali e di scelta dei materiali, e la piena rispondenza delle opere a farsi alle previsioni del vigente Piano Territoriale Paesistico.

Si allega stralcio del P.T.P.



B. 3 Inquadramento dell'intervento rispetto al Piano Parco regionale del Matese

Il Parco regionale del Matese è stato istituito in base a quanto stabilito dalla Legge Regionale del 1 settembre del 1993 n° 33, la quale indica i principi fondamentali in materia di disciplina dei parchi regionali.

Il Parco Regionale del Matese, elaborato sulla base della Nuova Proposta di Perimetrazione (Art.34 L.R. n°18/2000), comprende circa 20 comuni dei quali ben cinque facenti parte della Comunità Montana del Titerno (Pietraroja, Cusano Mutri, Cerreto Sannita, San Lorenzello e Faicchio).

La tutela ambientale resta la funzione principale del parco, viene attuata a diversi livelli i cui estremi sono rappresentati da un lato, dalla protezione totale, senza alcun intervento da parte dell'uomo (è il caso di riserve naturali integrali), dall'altro, dalla possibilità di "utilizzare" la risorsa protetta, ad esempio in termini sia

semplicemente di accesso e fruizione turistica che di vero e proprio sfruttamento economico, sempre tuttavia compatibile con il suo mantenimento nel tempo.

Il Piano Parco del Matese suddivide il territorio in tre zone in base al diverso grado di protezione, mediante un'opportuna diversificazione grafica, nell'ambito delle quali adottare le misure di salvaguardia prescritte dal Piano.

Suddivisione delle zone in base al grado di protezione:

- ZONA A - AREA DI RISERVA INTEGRALE
  In cui si prevede la conservazione dell'ambiente nella sua integrità.
- ZONA B - AREE DI RISERVA GENERALE
  In cui si prevedono opere di manutenzione delle costruzioni esistenti; utilizzazioni produttive tradizionali e realizzazioni delle infrastrutture strettamente necessarie.
- ZONA C - AREE DI RISERVA CONTROLLATA
  Sono zone parzialmente antropizzate in cui si prevedono attività compatibili con le finalità del parco e dirette al miglioramento della vita socio-culturale delle collettività locali.

In base a quanto individuato dalla Nuova Proposta di Perimetrazione delle zone del territorio da sottoporre a tutela, sulla base di quanto disposto dal Piano Parco del Matese, evidenziamo che l'area oggetto di studio, ricade all'esterno della perimetrazione del Parco Regionale del Matese, per cui non sottoposta ad ulteriori vincoli e prescrizioni.

B.4 Inquadramento e conformità urbanistica delle opere

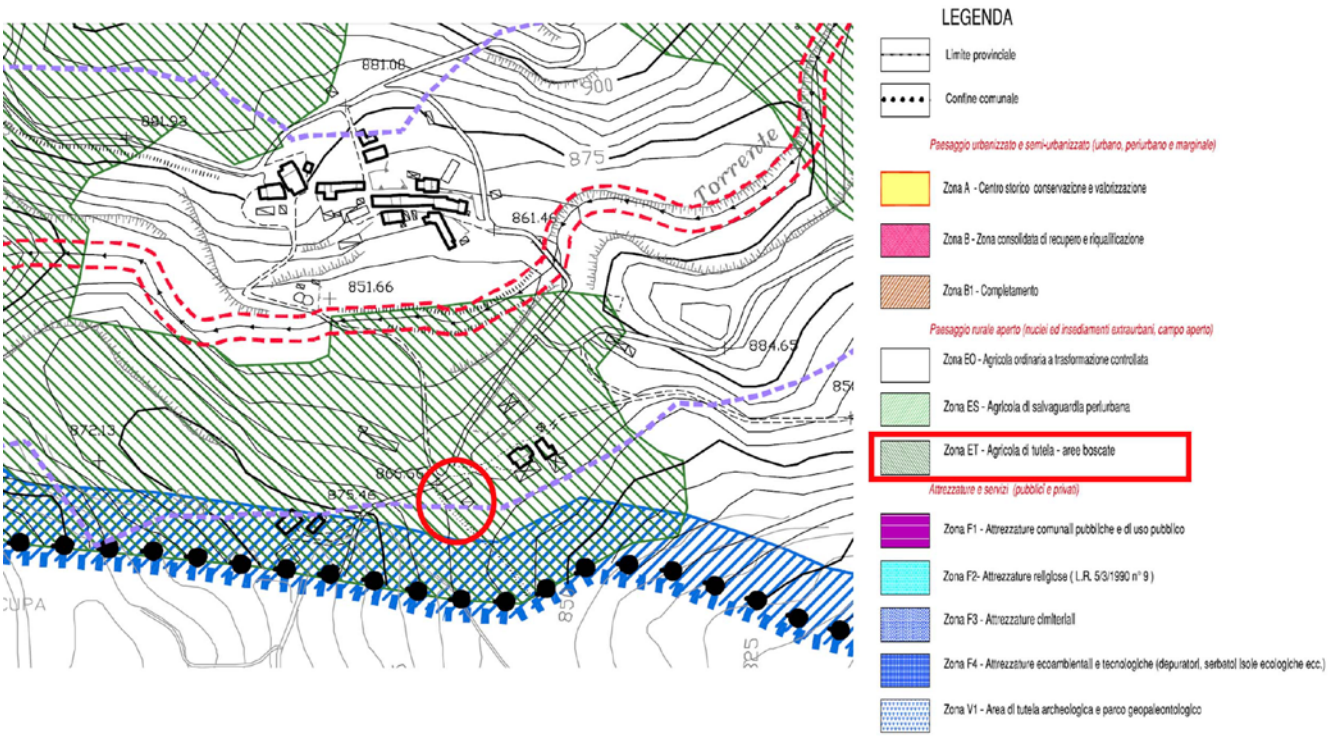
Le opere in oggetto, sorgeranno in agro di Pietraroja alla Contrada Mastramici.

Il comune di Pietraroja attualmente non possiede alcuno strumento urbanistico approvato o vigente, ad eccezione di una proposta di P.U.C. adottato con a Delibera di Giunta Municipale n. 46 del 14/06/2023. Il piano adottato classifica l'area oggetto d'intervento come "**ZONA ET - Agricola Di Tutela Aree Boscate"**. Nella seguente zona, ai sensi dell'art. 24 delle norme tecniche di attuazione del piano, sono consentiti: "Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi edilizi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art.3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., a parità di volume preesistente…"

Di conseguenza, si sono considerate le prescrizioni dettate all'art. 4 della Legge regionale 20 Marzo 1982 n.17, recante norme transitorie per le attività urbanistico - edilizie nei Comuni della Regione, nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici approvati, secondo il quale i limiti di edificabilità all'esterno dei centri abitati, come nel caso in esame, sono i seguenti:

- all'esterno dei centri abitati, l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0.03 per ogni metro quadrato di area edificabile; per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0.07 mc/mq.
- le superfici coperte degli edifici o dei complessi produttivi non possono superare un ottavo dell'area di proprietà.

STRALCIO PUC ADOTTATO COMUNE DI PIETRAROJA
CON IDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO



Si precisa inoltre che l'area oggetto dell'intervento, località Mastramici risulta esterna alla perimetrazione provvisoria del Parco Regionale del Matese, per cui non soggetta ad ulteriori vincoli e prescrizioni urbanistiche.

L'intervento proposto al di là di modifica distributiva interna, necessaria per un migliore utilizzo degli spazi, prevede essenzialmente lavori di ristrutturazione mediante manutenzione straordinaria e consolidamento statico al fine di preservare l'immobile dall'incuria del tempo, rifunzionalizzarlo

creando una struttura polifunzionale, di natura ricreativa e sociale, con servizio di alloggio, ristorazione, con laboratori di ricerca nel settore agro-alimentare, a servizio degli addetti alle attività artigianali.

Con il presente progetto si prevedono opere di manutenzione straordinaria di un immobile esistente, con cambio di destinazione d'suo dello stesso da destinare ad attività ricettiva di casa vacanze di cui alla L.R. n. 17/2001.-

Le opere in oggetto, sono ubicate in agro di Pietraroja alla Contrada Mastramici.

In ogni caso trattasi di ristrutturazione totale senza cambio della sagoma ed aumento della volumetria.

Si precisa inoltre che l'area oggetto dell'intervento, località Mastramici risulta esterna alla perimetrazione provvisoria del Parco Regionale del Matese, per cui non soggetta ad ulteriori vincoli e prescrizioni urbanistiche.

La regione Campania disciplina l'attività agrituristica tra le attività agricole così come si evince nello stralcio allegato della legge Regionale, pertanto non si è dovuto ricorrere a cambi di destinazione d'uso dei locali.

"Testo vigente della Legge Regionale 6 novembre 2008, n. 15 "Disciplina per l'attività di agriturismo" sostituita dalla legge Regionale n.2 del 21 gennaio 2010.-

La eventuale ristrutturazione dei locali di cui al comma 1 è eseguita nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici esistenti nonché delle caratteristiche ambientali delle zone interessate mediante l'utilizzo di tipologie e di materiali tradizionali della zona.

3. I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilati ad ogni effetto alle abitazioni rurali; lo svolgimento di attività agrituristiche non costituisce distrazione della destinazione agricola del fondo e degli edifici interessati e non comporta cambio di destinazione d'uso degli edifici censiti come rurali e come beni strumentali, ai sensi dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1999, n. 536.- (Comma così sostituito dall'articolo 1, comma 79, della legge regionale 21 gennaio 2010, n. 2)

Per le suddette motivazioni si riportano di seguito i dati planovolumetrici dell'intervento proposto dove si evince che non esistono aumenti di volumetria.

L'intervento proposto prevede la ristrutturazione di un immobile esistente,senza alcun incremento di cubatura utile dello stesso, da destinare ad attività di natura ricettiva, ricreativa e sociale, con servizi di ristorazione, pernottamento, ed area svago all'aperto, destinata in prevalenza agli addetti alle attività produttive dell'area ma anche a clienti e fruitori dell'area.. Infatti notevole risulta il flusso di persone (addetti, clienti, rappresentanti, ecc.) che ogni giorno ma soprattutto nei fine settimana raggiungono la zona di Pietraroja con il famoso Parco Geopaleontologico, il museo, la poco distante area turistica Invernale di Bocca Della Selva, e le varie valenze ambientali, nel comune in cui sorge il fabbricato. Di

conseguenza l'immobile da ristrutturare e riqualificare assolverà un importante servizio di accoglienza, ristorazione, alloggio per detti fruitori delle zone, con possibilità di organizzazione di mostre, seminari, attività di degustazione dei prodotti gastronomici aziendali (carni ovine, formaggi ecc) , il che creerà un importante volano di sviluppo all'area stessa.

Di conseguenza l'intervento risulta compatibile con la destinazione d'uso del agricola.

L'intervento nel dettaglio prevede il consolidamento statico di un vecchio casolare esistente, con modesta modifica della sagoma (modifica copertura, modifica di alcuni vani porta e finestra e realizzazione di un balcone) senza aumento della cubatura utile, al fine di preservarlo dalla incuria del tempo e conferirli una destinazione di tipo sociale e ricreativa in un'area a forte valenza produttiva e ben sviluppata come quella in cui sorge.

Gli ambienti a servizio dell'attività ricettiva e ricreativa saranno ricavati al piano terra e primo dell'immobile, con ridistribuzione interna dei locali già esistenti, ed adeguamento funzionale, igienico ed abitativo degli stessi.

1) Il lotto dove insiste il centro aziendale ed il fabbricato oggetto della presente richiesta ha una superficie totale di Ha. 0.38.90 di proprietà del richiedente.
Si precisa che il lotto complessivo di intervento capita nel comune di Pietraroja catastalmente identificato come segue:
Comune di Pietraroja
Foglio 29 P.lla 266 fabbricato parzialmente in disuso ed attualmente adibito ad annessi agricoli oggetto della presente richiesta di Superficie catastale 0.03.40
Foglio 29 P.lle 173 di una superficie complessiva di Ha. 0.35.50

3) Superficie coperta iniziale e finale pari a mq 176,79
1) Cubatura Utile del fabbricato interessato mc. 1025,38 attuali e finali senza cambio di destinazione in quanto il fabbricato esisteva e fu realizzato come fabbricato abitativo e negli anni 70 cadde in disuso abitativo e fu utilizzato parzialmente e sporadicamente come deposito e fienile, e per tale motivo nei grafici di stato attuale sono stati indicati le attuali destinazioni anche se non sono state indicate come abitative, destinazione per cui il fabbricato nacque ed è stato utilizzato per la maggior parte della sua esistenza;
2) Altezza utile del fabbricato –A- oggetto di ristrutturazione e parziale sopraelevazione all'imposta della gronda ml 6,40;

Visto che non esiste aumento di volumetria Dal confronto tra gli indici urbanistici vigenti e i dati planovolumetrici dell'intervento proposto si deduce che lo stesso è urbanisticamente compatibile.

C. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

In questo capitolo si descrivono le caratteristiche dimensionali e tipologiche dell'area in oggetto e dell'opera in progetto, in modo da poter individuare le attività che possono essere fonte di impatto sull'ambiente, sia in fase di costruzione dell'opera sia in fase di eventuale esercizio.

Descrizione dello stato dei luoghi

L'azienda agricola in oggetto è sita in agro del comune di Pietraroja, ha centro aziendale alla località Mastramici, ricade all'esterno del centro abitato, ed ha una estensione complessiva di circa Ha 11.55.98.

Il fabbricato aziendale oggetto di intervento e censito al catasto al foglio 29 particelle 266 e 173 ed è di vecchia costruzione, realizzato in data antecedente al 1967.

Il centro aziendale agricolo è sito alla località Mastramici di Sotto –Case Sparse, dove sorgono l'abitazione del richiedente e tutte le strutture aziendali (Stalla, Fienili, Depositi magazzini ecc), oltre ad un fabbricato di vecchia costruzione condotto in proprietà da parte del richiedente, in mediocri condizioni di manutenzione, dovendo procedere alla ristrutturazione e rifunzionalizzazione del suddetto fabbricato e sistemazione dell'area esterna , onde ricavare locali da destinare a ristorazione e degustazione di prodotti di tipo agrituristico, usufruendo dei benefici di cui al PSR Campania Misura 6.4.1. (Creazione e sviluppo della diversificazione delle imprese agricole).

Il fabbricato aziendale oggetto dell' intervento ha una struttura portante in muratura di tufo e pietrame, fu realizzato nella prima metà del secolo scorso come fabbricato colonico abitativo e risulta praticamente in disuso da decennni, lo stesso fino agli anni 70 veniva utilizzato come fabbricato abitativo, poi fu parzialmente abbandonato ed usato solo come annessi agricoli (depositi e fienili), lo stesso si sviluppa su due livelli:

- piano terra e precisamente nella parte destra sottoposta al fabbricato abitativo troviamo quattro locali adibiti attualmente a deposito macchine agricole e deposito scorte. L'altezza interna di tali ambienti è di h.2,70 all'intradosso del solaio esistente.
- piano primo con accesso tramite un collegamento verticali (scala a rampa unica sita nel locale più ampio del fabbricato) , comprende n.3 vani adibiti a fienile , un seposito scorte ed un piccolo ripostiglio oltre a due balconate, anche l'altezza all'intradosso del suddetto 1° piano risulta essere h. 2,70 , il tutto viene adeguatamente riportato nei grafici dello stato di fatto allegati alla presente.
- Non esiste piano sottotetto ma solo una soffitta non abitabile con altezza variabile da 0.00 a 1.50.-

L’elemento di copertura è costituito da un tetto con struttura in legno con manto di copertura in coppi a doppia falda con pendenza di circa il 30 %.-

Le misure esterne in pianta sono di Ml. 24,90 x 7,10 e le stesse rimarranno immutate.

Interventi previsti:

Il fabbricato interessato , allo stato attuale risulta poco fruibile nella distribuzione interna degli ambienti a causa della cattiva ubicazione della scala di collegamento ai due piani, ed alla mancanza di disimpegni ecc., inoltre il fabbricato che attualmente è adibito quasi in modo improprio a pertinenze agricole le condizioni risultano precarie per l’assenza di manutenzione degli ultimi decenni. In particolare i muri portanti ed i solai di alcuni locali risultano staticamente compromessi, l’elemento di copertura costituito da un tetto in legno risulta in più parti disconnesso ed ammalorato, inoltre internamente, i vari locali risultano privi di finiture quali pavimenti, impianti, intonaci, infissi, infine non esiste una adeguata distribuzione interna che possa renderlo abitabile rispetto ai canoni attuali ed i servizi igienici sono totalmente assenti.

Di conseguenza per il fabbricato, si intende procedere ad una ristrutturazione e rifunzionalizzazione totale in modo da rendere fruibili e vivibili i vari ambienti di cui esso è composto.

L’intervento si intende anche una diversa distribuzione di quota della copertura da realizzarsi a doppia falda parallela e sottoposta a quella esistente, e la creazione di un piccolo porticato in legno lamellare a protezione dell’ingresso principale del fabbricato.

Nella parte centrale del fabbricato sarà variata di alcune decine di centimetri in modo da dare un miglioramento estetico alla attuale linearità della doppia falda che lo rende oltre che banale, anche antiestetico e poco appetibile per fruizione turistica . Il piccolo salto di quinta comunque non comporterà alcun aumento di volume in quanto la soffitta non subirà variazioni.

Il progetto prevede anche l’adeguamento statico del fabbricato, mediante la ristrutturazione della muratura esistente senza grosse demolizioni se non quelle di rimozione delle lesioni per consentire delle lavorazioni di cuci/scuci della muratura stessa, il risanamento di alcuni angoli, il taglio di alcuni piccoli tratti di muratura e la chisura di alcuni vuoti in modo da consentire il cambio della disposizione interna dei locali ove necessita. Sarà demolita la scala esistente che attualmente risulta scomoda e mal ubicata per poterne costruire una a due rampe molto più adatta alla percorribilità in sicurezza e ubicata in un vano centrale attualmente adibito a deposito e che fungerà da ingresso reception al piano terra ed a camera da letto per la parte rimanente del vano al piano primo, accanto lo smonto della nuova scala.

Tale scelta progettuale permetterà una efficace ridistribuzione interna con la possibilità di ricavare una attività agrituristica comoda e funzionale. Esternamente sarà realizzato un nuovo balcone sul lato posterio0re del fabbricato in aggiunta al balcone esistente sul lato anteriore. Lo stesso avrà la doppia funzione di permettere ai turisti di godersi i vari momenti della giornata anche all'esterno delle camere e quella di dare movimento estetico al fabbricato, che attualmente risulterebbe troppo lineare.

Tale intervento risulta di grossa rilevanza e necessario sia per la staticità dell'immobile che per migliorare ed ampliare l'attività aziendale. A tal proposito questa proposta progettuale prevede la riutilizzazione in chiave turistico/ricettiva di entrambi i due piani che avranno altezza utile interne di h.2.70 e con copertura in latero cemento a due falde con cornicioni del tipo antica romanella, tipici della zona.

In pratica la nuova sistemazione interna prevederà una zona reception/giorno al piano terra comprendente una cucina con annessi locali igienici e spogliatoio per il personale, di adeguate dimensioni e capace di soddisfare sia gli ospiti che pernotteranno che quelli che opteranno solo per il vitto, un locale ingresso con reception dal quale diparte la scala che collegherà i due piani, una grossa sala pranzo che sarà creata nei due vani rimanenti, collegati tra loro da arco. La sala sarà dotata di servizi igienici per gli avventori. Uno dei due servizi sarà accessibile anche ai diversamente abili.

Al piano primo, sarà ricavata la zona notte con quattro camere da letto per un totale di n. 8 posti letto, dotate ognuna di servizi igienici ad uso esclusivo.

Per quanto riguarda il gli accordimenti igienico sanitari previsti, va precisato che tutti gli ambienti sono dotati di aereazione ed illuminazione diretta dall'esterna con un rapporto areo-illuminante non inferiore al valore di 1/14.

Le opere a farsi sono come di seguito elencate nel dettaglio:

- adeguamento sismico mediante la eliminazione di lesioni con il metodo del cuci e scuci, lil risanamento a martello degli angoli distaccati, la sostituzione di piccoli tratti di muratura logora con muratura della stessa tipologia;
- Rimozione e rifacimento della copertura attualmente in legno e che sarà realizzata con solai in laterocemento alleggeriti e con rifacimento dei cordoli di copertura in c.a. , il tetto avrà un piccolo salto di quinta in corrispondenza dei due vani centrali, ed avrà pendenza a doppia falda identica allo stato attuale. Sarà opportunamente coibentato e impermeabilizzato e rivestito con manto di coppi in parte recuperati e per gli strati di base non visibili, saranno utilizzati coppi nuovi.

- Nel fabbricato, saranno demoliti i solai di piano del primo e secondo impalcato realizzati in putrelle di ferro e tavelloni in precario stato ed alcuni in legno oramai logoro e cadente, e rifacimento degli stessi con struttura in latero-cementizia, tale intervento permetterà grazie alla realizzazione dei cordoli in c.a. un adeguamento anche strutturale.
- Spicconatura e rifacimento degli intonaci interni ai locali sia del piano terra che del piano primo;
- Rifacimento dei pavimenti che saranno in monocottura ;
- Sostituzione degli infissi, attualmente in ferro precari con infissi in legno e grate in ferro battuto nei locali da adibire a stoccaggio, lavorazione e punto vendita;
- Rifacimento dell'impianto elettrico che sarà realizzato secondo la norme CEI e UNEL, utilizzando materiali e apparecchiature garantite dal marchio di qualità IMQ e dell'impianto idrico completo per i vari servizi igienici e la cucina ed impianto termico che sarà realizzato con elementi scaldanti (radiatori) funzionanti con alimentazione a gas con caldaia di adeguata potenza che servirà per camere, cucina, ingresso e bagni e con elementi climatizzanti ad alimentazione elettrica nelle sale.
- Il fabbricato sarà completamente ristrutturato anche nell'aspetto estetico con rifacimento degli intonaci e delle facciate esterne che saranno rivestite con intonaco di colori tenui del tipo a biocalce e con cantonali in pietra locale per gli angoli e per le ornie.

Opere per il risparmio idrico ed energetico

L'intervento ha posto molta attenzione sugli interventi tesi al risparmio idrico ed energetico. In particolare per il risparmio idrico si è adottato l'accorgimento di installare nei servizi igienici sia per il pubblico che per gli addetti un sistema di scarico a cassetta con doppio comando.

- Per quanto concerne il risparmio energetico si prevede la installazione, sull'immobile da ristrutturare di un impianto fotovoltaico integrato proporzionato sia per l'autoconsumo che per la vendita di energia, il che garantisce non solo una integrazione del reddito ma un notevole risparmio energetico con riduzione delle immissioni in atmosfera eliminazione dell'utilizzo dei combustibili. Il fabbricato inoltre sarà quindi dotato di Impianto di produzione di energia elettrica da fotovoltaico della potenza di 3 Kwp. avente pannelli fotovoltaici posti sulla falda esposta a sud ed inverter. L'energia prodotta avrà scambio in sede.

Sistemazione area esterna

L'intervento oltre ad interessare il fabbricato descritto, comprende anche la sistemazione esterna dello stesso e precisamente, nella parte immediatamente circostante il fabbricato sarà ristrutturata l'aia

esterna che sarà ripavimentata con pietra locale in parte recuperata dalla vecchia aia ed in parte integrata. L'aia in pietra avrà una superficie di circa mq. 300,00.- Inoltre sarà recuperata un area a verde esistente mediante la realizzazione di parco giochi bambini dotato di giochini in legno (altalene, giostrina, scivolo ecc.) ed uno spazioso prato pavimentato con erbetta e con piante arbustive ed arboree autoctone per poter dare zone d'ombra, e per poter consentire agli ospiti di trascorrere all'aperto e nella natura che in zona ha caratteristiche di incomparabile bellezza, le giornate estive e le ore serali. Il fabbricato è accessibile direttamente da strada vicinale percorribile.

Per maggiori dettagli si rimanda ai grafici di progetto ed agli altri allegati alla presente.

Si precisa che i lavori saranno eseguiti da maestranze competenti, a regola d'arte e con l'utilizzo di materiali conformi. Si precisa, inoltre, che le opere dopo l'intervento risponderanno ai requisiti previsti dalle norme igienico sanitarie vigenti, nonché della normativa sismica, considerato che trattasi di zona con grado di sismicità S=12.-

Si precisa, inoltre, che nel progetto non è assolutamente previsto alcun aumento di volume e che comunque data l'estensione aziendale sarebbe stato possibile nel pieno rispetto degli indici urbanistici previsti per la zona dagli strumenti urbanistici vigenti, (zona agricola normale) If = 0.07 mc/mq per stalle, silos, e pertinenze agricole in generale, e If = 0.03 mc/mq per i vani abitazione).

D) ANALISI DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO SUL CONTESTO AMBIENTALE

Aspetti pertinenti dello stato attuale dell'ambiente

Per poter valutare l'evoluzione del territorio con o senza l'attuazione del progetto in questione è di fondamentale importanza comprendere lo stato attuale del territorio, inteso in tutte le sue componenti, Territorio, paesaggio, idrografia, suolo e sottosuolo, clima, livello sonoro e qualità dell'aria.

Territorio, Paesaggio, idrografia, suolo e sottosuolo, clima, ecc.

Il territorio di Pietraroja, sito nel pieno del Massiccio del Matese, è ricco di valenze naturalistico-ambientali e paesaggistiche, oltre al considerevole patrimonio storico, archeologico ed artistico.

Il territorio comunale, infatti, presenta vaste aree verdi; un ambiente ancora in parte incontaminato, la grande varietà di flora e fauna, infatti, sono le caratteristiche principali del paesaggio Pietrarojese, godibile in tutte le stagioni dell'anno, quando nel periodo primaverile estivo i caldi colori delle folta

vegetazione spiccano nell'azzurro del cielo montano, mentre nel periodo invernale ogni cosa dalle case agli alberi è ricoperto da coltre nevose che rendono il paesaggio tipicamente montano.

Il territorio comunale di Pietraroja, in generale, si contraddistingue per la vivace e variegata orografia montana per la presenza di elementi naturalistico-ambientali e contesti paesaggistici di particolare interesse.

La tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio naturale ed ambientale rappresentano, infatti, obiettivi strategici per l'affermazione di un positivo rapporto con la natura, che unitamente al rispetto delle tradizioni, della cultura, della storia, della corretta utilizzazione delle risorse socio-economiche, può tradursi in uno sviluppo sostenibile, a favore dell'Ambiente.

La conoscenza delle singole caratteristiche ambientali ha un ruolo quindi fondamentale per valutare l'interferenza del progetto oggetto della suddetta relazione paesaggistica.

Clima

Il territorio comunale è interessato dal clima tipico delle zone appenniniche caratterizzate da sensibili escursioni stagionali con precipitazioni invernali ed estati poco piovose. L'opera in oggetto non comporta alcun effetto sulla climatologia, in quanto non si configura come fonte inquinante.

La qualità dell'aria

Per quanto riguarda la qualità dell'aria nel territorio comunale di Pietraroja si è fatto riferimento al recente studio dell'Assessorato alle Politiche Ambientali della Regione Campania sulla Qualità dell'aria nel territorio regionale (novembre 2005), per la definizione del Piano Regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria. Lo studio, in particolare ha riferimento ai seguenti elementi conoscitivi:

• i dati prodotti dalla rete regionale di monitoraggio della qualità dell'aria (2002);

• i dati provenienti da campagne di misura effettuate con mezzi mobili dell'ARPAC, relativamente all'inquinante benzene (2002);

• l'inventario regionale delle emissioni;

• i risultati ottenuti attraverso la modellistica di tipo diffusionale e statistico.

Sulla base dei dati raccolti, quindi, a seconda delle concentrazioni di inquinanti, del superamento dei "valori limite" e delle "soglie di allarme", è stato possibile definire relativamente alla qualità dell'aria una Zonizzazione dell'intero territorio regionale che ha definito "aree di risanamento" in cui più inquinanti superano o rischiano di superare il valore limite e le soglie di allarme e "aree di

mantenimento della qualità dell'aria" in cui i livelli degli inquinanti sono inferiori ai valori limite e tali da non comportare il superamento degli stessi.
Dallo studio emerge che il territorio di Pietraroja, in particolare, è compreso tra le aree di mantenimento non essendosi verificato alcun superamento dei valori ammessi per legge.
L'intervento che si propone relativo alla ristrutturazione di un fabbricato esistente attualmente in disuso pressoché totale mediante la rifunzionalizzazione interna onde destinarlo ad attività di agriturismo , non comporta sostanziali variazioni ne sulla composizione ne sullo stato fisico dell'aria, trattandosi di una attività non inquinante senza alcun tipo di immissione in atmosfera, per cui tale da non interferire in alcun modo con detta componente ambientale.

Paesaggio

Il fabbricato da ristrutturare e l'area esterna da recuperare sono ubicate in una zona del Pietraroja, località Mastramici che per condizioni morfologiche e paesaggistiche si presenta come una zona montana, mediamente acclive, a vocazione prettamente agricola, come si evince dall'elaborato fotografico allegato e dalla destinazione urbanistica di piano, e che, tra l'altro non presenta particolari emergenze di carattere storico-architettonico. Le opere a farsi, consistenti nella ristrutturazione totale di un fabbricato sito su due livelli con altezza di ml 6,40 fuori terra sul lato a valle il tutto previo rifacimento delle facciate che saranno rivestite per i pilastri con pietra ed intonaco colorato di colori tenui consoni al contesto circostante e della copertura che sarà interamente in tegole tipo coppo antico, ed infine nella riqualificazione dell'area circostante gli immobili aziendali, con ristrutturazione dell'area esterna in pietra ed infine messa a dimora di essenze arbustive che delimitano i muretti, o che creano caratteristiche macchie di verde che armonizzano le opere esistenti ed a farsi con il contesto ambientale.
Dette opere, modeste e tali da non alterare i tratti caratteristici della località protetta, per la loro destinazione agricola, per la loro ubicazione tale da assecondare i dislivelli del terreno esistenti, quindi sottoposte rispetto alle scarpate, e per la tipologia, lineare e semplice, adottata, risultano perfettamente consone al contesto agricolo in cui sono inserite, conformi alle previsioni del recente piano paesistico, di altezza contenuta rispetto ai circostanti fabbricati, e con tipologia analoga agli stessi. Trattasi infatti di opere di ristrutturazione dell'esistente con riqualificazione dell'esterno e senza alcun aumento di volumetrie e modifiche sostanziali della sagoma se non per l'apertura o spostamento di qualche porta e finestra.

Acque Superficiali E Sotterranee

Per quanto riguarda l'orografia e l'idreogeologia della zona è da tener presente che la pluviometria media annua, dai dati del servizio Idrografico assume valori superiori ai 1000 mm/anno con precipitazioni concentrate nel periodo Ottobre/Marzo con punte massime nel bimestre Novembre/Dicembre e minime in Luglio. Il drenaggio di tali acque viene svolto in parte, seppur limitata, da una naturale infiltrazione nella coltre superficiale, in parte dal sistema viario esistente ed in massima parte dagli impluvi e fossi naturali presenti nell'intera zona, talvolta intubati, confluenti nei piccoli corsi d'acqua affluenti del torrente Titerno sito nella zona a valle del territorio comunale.

Per quanto concerne l'ambiente idrico presente in zona si può affermare che non si riscontra presenza di acque sotterranee e acque superficiali classificati nell'elenco dei corsi d'acqua riportato dal Regio Decreto n. 523 del 25/07/1904.

L'intervento proposto, non modificherà l'uso attuale, potenziale e previsto dei canali, e ne manterrà inalterati gli equilibri interni, anche in rapporto alle altre componenti ambientali, quindi non ci sarà alcuna interferenza con l'attuale regime idraulico locale.

Suolo e Sottosuolo

L'area di sedime dell'immobile esistente è caratterizzata da una formazione affiorante, al di sotto di una coltre superficiale poco profonda, costituita da materiale di buone proprietà meccaniche, che fa escludere la presenza di dissesti franosi, in quanto nelle strutture preesistente, non si rinvengono segni di dissesto prodotte da cedimenti del terreno, anche in considerazione della tipologia costruttiva non adeguata alle norma sismiche.

Al fine di adeguare sismicamente l'immobile si prevede la realizzazione di consolidamenti alle fondazioni delle pareti esistenti, oltre che la realizzazione di setti murati intermedi con elementi fondali di tipo diretto, commisurati ai carichi indotti dalla struttura, che tuttavia non produrranno variazioni fisiche e meccaniche sostanziali all'interazione terreno struttura sostanziale.

L'area di sedime e la tipologia costruttiva risulta tale da non alterare in alcun modo la morfologia del sito e da ridurre i movimenti terra a quelli strettamente necessari all'alloggiamento delle strutture fondali.

Di conseguenza è possibile accettare che il suolo ed il sottosuolo, intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e podologico dell'ambiente non subiranno alcuna modifica a causa dell'intervento proposto. Inoltre la costruzione non interferirà in alcun modo con l'evoluzione dei processi geodinamici esogeni ed endogeni in quanto le azioni progettuali prevedono una equilibrata utilizzazione dei suoli .

Vegetazione, flora e fauna

Lo studio dei livelli di qualità della vegetazione, della flora e della fauna presenti nel sistema ambientale interessato è stato compiuto attraverso la valutazione della situazione presente e di una eventuale incidenza su di essa delle soluzioni progettuali.

Nella zona non sono presenti alberature di alto pregio o che appartengono alla macchia mediterranea, bensì alberatura generica e/o da frutta con crescita spontanea per lo più distribuita lungo i confini dei lotti e lungo i fossi o canali naturali.

Non risulta essere presente in zona una flora significativa potenziale (specie rare e protette) sulla base delle formazioni esistenti e del clima, inoltre l'area non rientra in zone appartenenti a sistemi protetti naturalistici (biotipi, riserve, parchi naturali o boschi). La zona non appartiene ad aree di importanza faunistica né risulta essere presente una fauna vertebrata o invertebrata potenzialmente significativa, ciò in base a quanto desunto dallo studio degli Habitat presenti e dalla documentazione disponibile.

La costruzione, tra l'altro già esistente, da riqualificare si colloca in un'area priva di vegetazione per cui l'intervento non altererà in alcun modo le equilibri vegetazionali esistenti. Inoltre nella sistemazione dell'area circostante gli immobili esistenti da ristrutturare, si prevede la messa a dimora, di arbusti e cespugli che garantiranno miglior inserimento dell'opera, già di difficile percezione e creare un armonico gioco di macchie verdi che proteggono le strutture aziendali e garantiscono frescura nel periodo estivo e riparo dai venti in inverno.

Livello Sonoro e qualità dell'aria

Attualmente le fonti di rumore, comunque contenute nei limiti fissati dal piano acustico di zona, sono dovute alle altre attività produttive presenti in zona, oltre ai mezzi agricoli usati per la coltivazione dei terreni e al traffico dell'esistente sistema viario. L'intervento previsto non altererà sensibilmente tale livello sonoro, in quanto l'area è già sede di una attività agricola, mentre l'intervento previsto non prevede alcun tipo di ulteriore immissione sonora nell'ambiente, se non quella di qualche auto che già transitano, che risulta certamente contenuta nei limiti fissati per l'area stessa. Inoltre, il lotto è prospiciente una strada vicinale rurale , quindi già sede del normale effetto sonoro derivante dalla media circolazione di veicoli soprattutto agricoli che caratterizza la viabilità esistente.

Analogamente alla qualità dell'aria, trattandosi di un opera che non si configura come alcuna fonte inquinante e fonte di immissioni nocive nell'aria, si può affermare che la costruzione dell'immobile non comporterà alcuna modifica della normale composizione e dello stato fisico dell'aria.

6.CONCLUSIONI

Il territorio di Pietraroja, sito lungo la dorsale montuosa che delimita il Massiccio del Matese, è assai ricco di valenze naturalistico-ambientali e paesaggistiche, oltre al considerevole patrimonio storico, archeologico ed artistico.

Si fa notare che l'intervento oggetto della presente Relazione Paesaggistica risulta coerente e compatibile con i diversi livelli di valori riconosciuti, identificati per il territorio in esame dagli strumenti di pianificazione sovraordinati, in quanto ne è stata verificata la coerenza delle scelte progettuali con gli indirizzi e le linee d'azione d'interesse generale previste da strumenti di pianificazione territoriale e paesistica in vigore e da altri strumenti di tutela.

Dall'analisi degli impatti sulle componenti ambientali conseguenti la realizzazione delle opere previste nel progetto di costruzione del fabbricato rurale risulta che:

- le componenti ambientali Atmosfera, Suolo, Sottosuolo…. non subiscono modificazioni sensibili in quanto le opere a farsi si inseriscono in un contesto già in parte urbanizzato e occupato da insediamenti produttivi come quello in oggetto ;
- il progetto è ispirato alla massima semplicità che sostanzialmente è finalizzata ad un'operazione quanto meno intrusiva possibile rispetto all'ambiente. Contribuisce notevolmente a tale operazione la ricerca di materiali che hanno uno spiccato legame con il sito essendo essi elementi di provata tradizione locale.

Inoltre l'intervento rispetta le caratteristiche orografiche e morfologiche dei luoghi, è compatibile sotto l'aspetto ecologico ed ambientale, prevede un uso consapevole e attento delle risorse disponibili, con attenzione a non pregiudicarne l'esistenza e gli utilizzi futuri e tale da non diminuire il pregio paesistico del territorio.

Infine il progetto è dotato di coerenza formale in quanto non prevede che le forme e le dimensioni degli elementi esistenti siano modificate e comunque sono state fatte scelte progettuali rapportate alle funzioni attribuite e che dialoghino positivamente con preesistenze e caratteristiche storico-architettoniche dell'ambito di riferimento.

In buona sostanza il progetto non introduce elementi che possono influenzare la qualità complessiva del paesaggio in cui si inserisce, in quanto rappresenta una ristrutturazione senza ampliamento di un immobile esistente da destinare ad attività di agriturismo con piccolo locale per la ristorazione e quattro camere per 8 posti letto totali, in modo da poterne diversificare il reddito rispetto a quello prodotto

dalla già esistente azienda agricola, e quindi opera destinata a migliorare le condizioni di lavoro quindi il livello di benessere non solo del titolare ma anche del nucleo familiare degli addetti, evitando lo spopolamento dei nostri paesi, inoltre i materiali utilizzati per le finiture sono di tipo tradizionale (pietra, ferro lavorato per le inferriate, manti di copertura tradizionali, infisi in legno e tinteggiatura delle pareti beige tufo), è garantito il rispetto delle visuali dai punti panoramici (in quanto non solo l'altezza del manufatto è contenuta nei limiti fissati per la zona, ed inferiore a quella delle strutture circostanti, ma lo stesso risulta in parte sottoposto rispetto alla scarpata esistente), non si pregiudica l'identità e la percezione attuale dei luoghi riconoscendo che il paesaggio costituisce una componente fondamentale del patrimonio culturale ed identitario delle popolazioni e ne preserva gli elementi caratterizzanti, Infine va sottolineato che il fabbricato è totalmente esistente e non ne verrà modificata la volumetria.

Le opere da realizzare non comporteranno movimenti di terreno dello spazio circostante se non quelli strettamente necessari durante l'esecuzione delle piccole opere di contro fondazione e per consentire la realizzazione delle strutture fondali, non comportano alcuna interazione negativa con la vegetazione, in quanto la stessa sarà, almeno per le specie arboree, preservata al massimo.

L'intervento proposto, non comporterà un aumento dell'inquinamento delle falde episuperficiali, in quanto si prevedono minimi aumenti di scarichi civili che saranno opportunamente incanalati in pozzetti a tenuta già esistenti, le acque piovane saranno idoneamente regimate.

Inoltre l'intervento non produrrà alcuna alterazione alla flora ed alla fauna presenti nell'area in studio e nelle aree limitrofe, né tanto meno un rischio per la salute e/o la sicurezza delle persone e degli animali.

Per quanto concerne la matrice antropico culturale del paesaggio, la scelta della tipologia lineare imperniate alla essenzialità ed estrema semplicità costruttiva tipica degli altri manufatti produttivi già insediati nell'area, risulta tale da non alterare i caratteri dell'area.

Il tutto sarà realizzato prestando particolare attenzione a non creare conflittualità dell'intervento in progetto con il contesto edificato circostante.

N.B. NON SI RIPORTA LA PLANIMETRIA CON PROFILI PERCHE' NON SI HA NESSUN MOVIMENTO TERRA NOTEVOLE DELLO SPAZIO CIRCOSTANTE.

Si allegano:

Grafici Stato di fatto e di progetto

Prospetti di rilievo e di progetto con indicazione delle finiture esterne

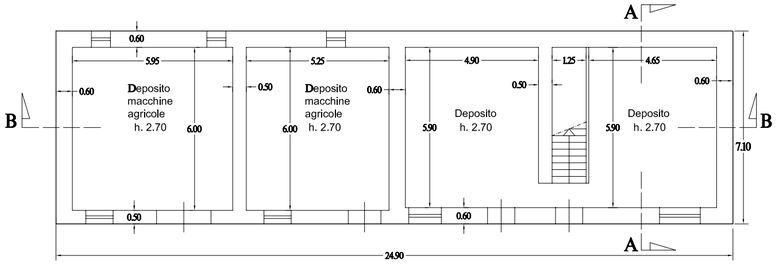
Foto inserimento

Faicchio lì, 22/01/2024

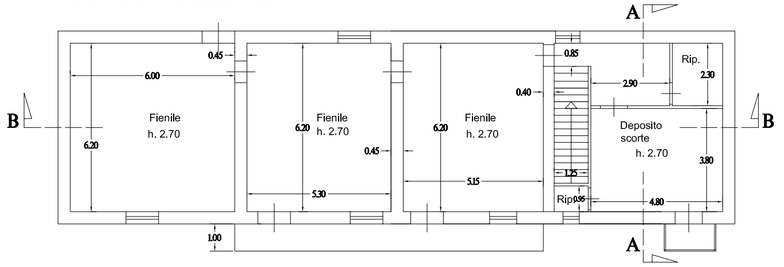
IL TECNICO



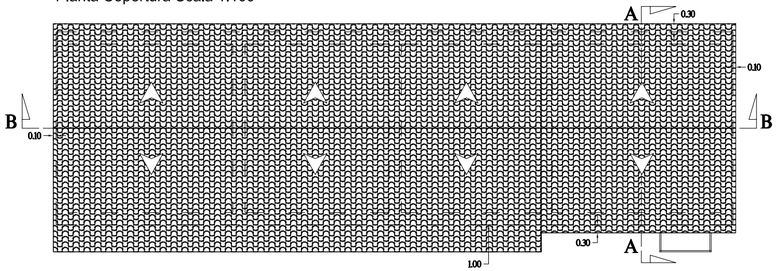
Pianta Piano Terra Scala 1:100

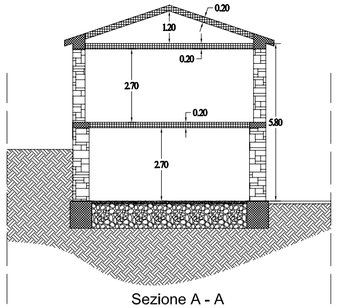


Pianta Piano Primo Scala 1:100

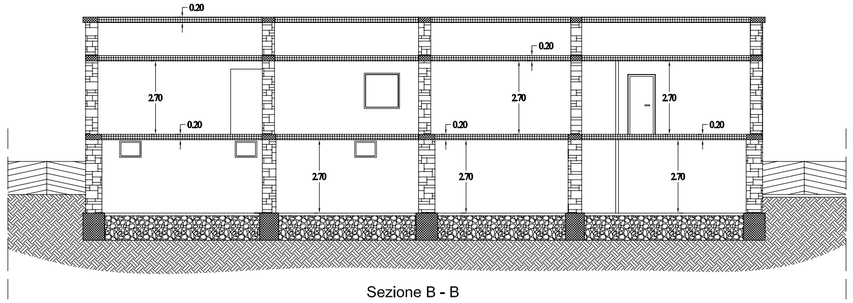


Pianta Copertura Scala 1:100

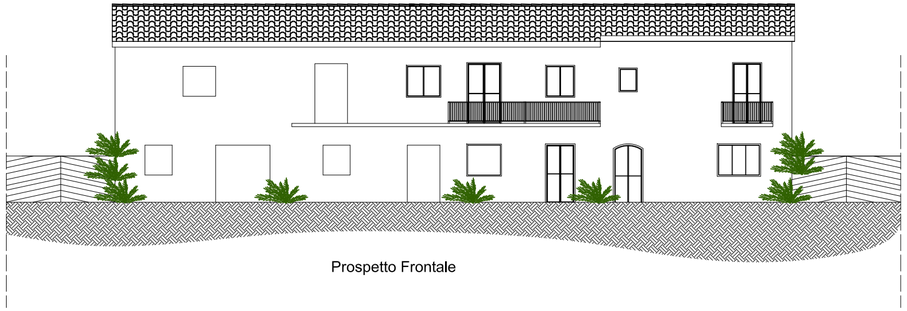




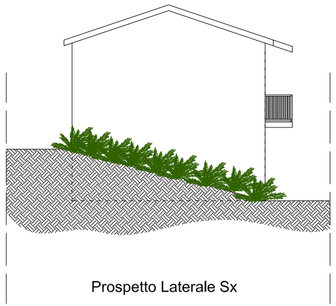
Sezione A - A



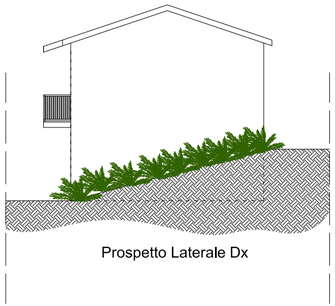
Sezione B - B



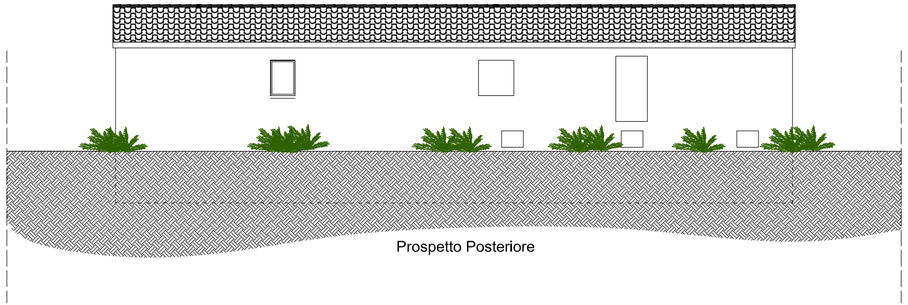
Prospetto Frontale



Prospetto Laterale Sx



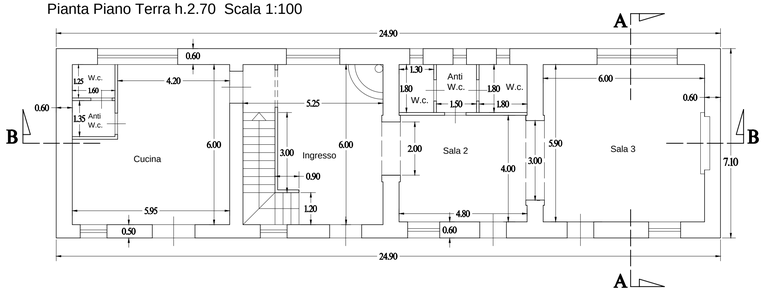
Prospetto Laterale Dx



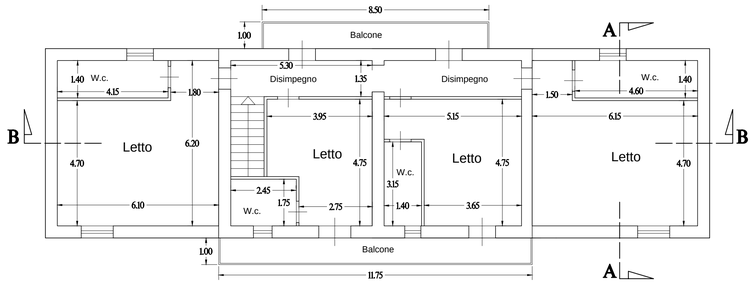
Prospetto Posteriore

GRAFICI DI PROGETTO

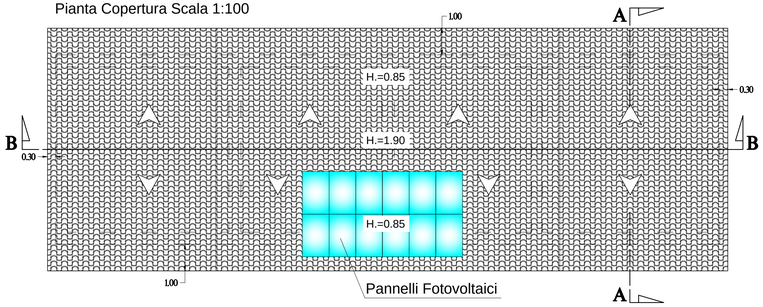
Pianta Piano Terra h.2.70 Scala 1:100

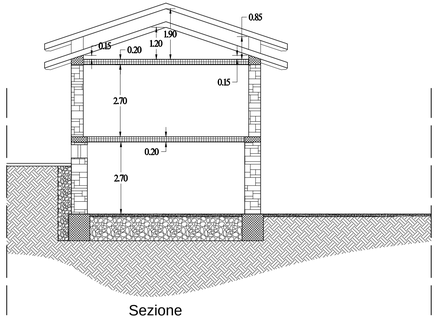


Pianta Piano Primo h.2.70 Scala 1:100

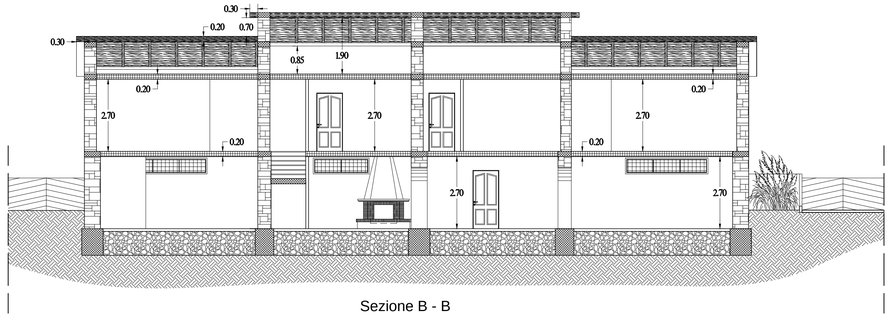


Pianta Copertura Scala 1:100

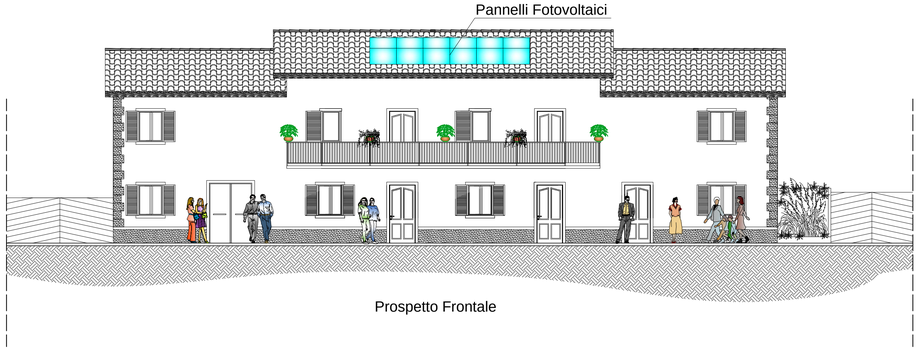




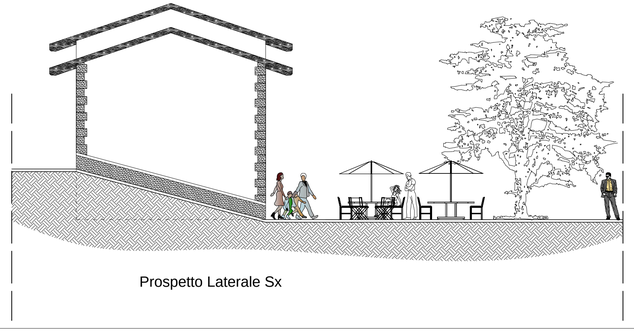
Sezione



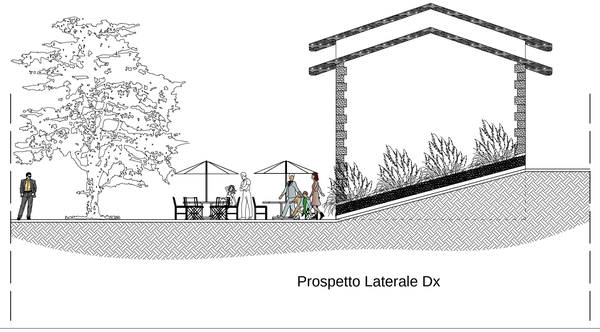
Sezione B - B



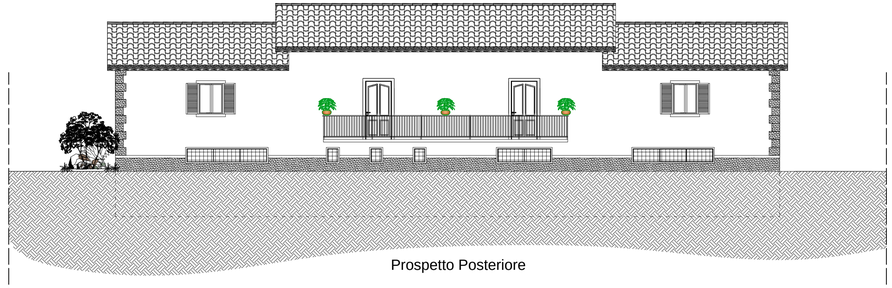
Prospetto Frontale



Prospetto Laterale Sx



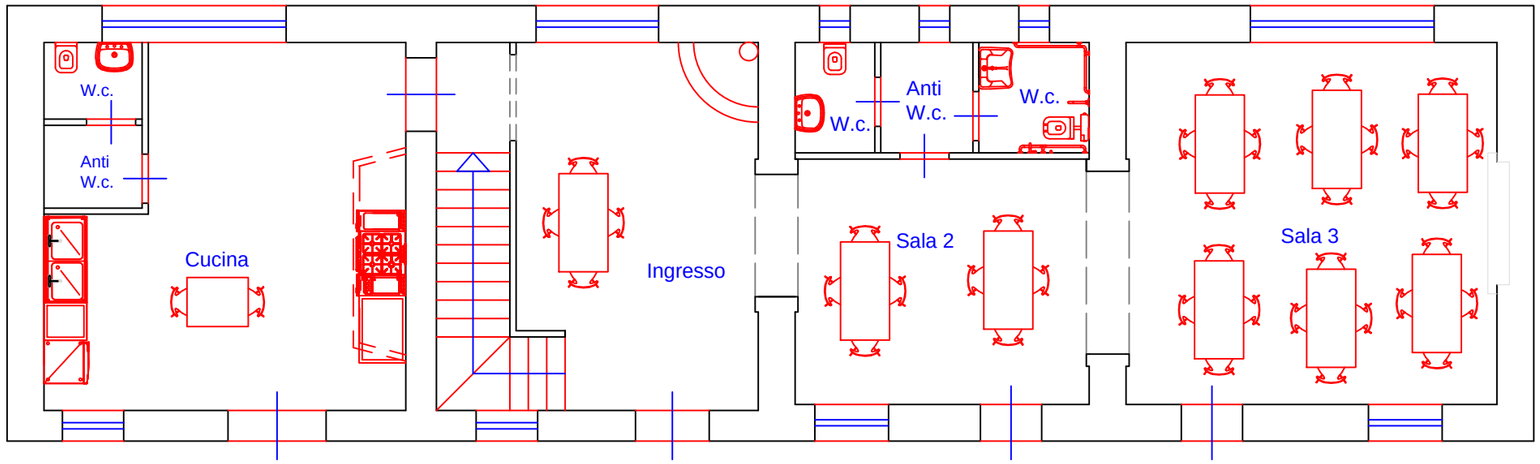
Prospetto Laterale Dx



Prospetto Posteriore

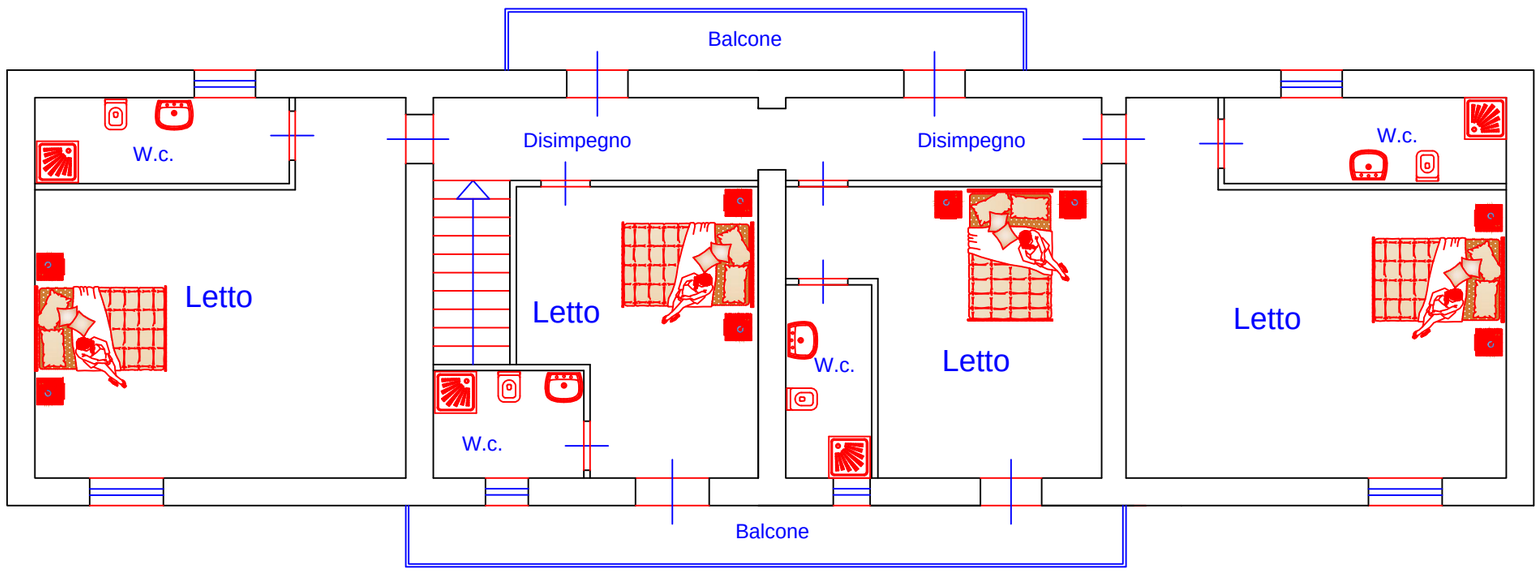
LOY-OUT

Pianta Piano Terra Scala 1:100



LOY-OUT

Pianta Piano Primo Scala 1:100



P.lla 260
stessa ditta

P.lla 178
stessa ditta

Strada Comunale
Madonna della libera

Ingresso
Agriturismo

4.00

10.00

Cisterna per il recupero delle acque piovane

Staccionata in legno vedi particolare ml.30.00

Inserimento pannelli
fotovoltaici

30.00

Staccionata in legno vedi particolare ml.30.00

Sistemazione aia
esistente in c.l.s.
da pavimentare
in pietra locale
mq. 300,00

P.lla 174
stessa ditta

Fossa Imhoff

10.00

Area a
verde

Area
Giochi

P.lla 161
altra ditta

Strada Vicinale

10.00

10.00

P.lla 173
stessa ditta

Area
compostaggio

PLANIMETRIA DELLA SISTEMAZIONE ESTERNA CON UBICAZIONE INTERVENTI SCALA 1:200

Foglio 29 p.lle 266 (Fabbricato) e 173 (Terreno)



PRIMA



DOPO



PRIMA



DOPO