IRISTUDIO
Covelli ▪ Guarino ▪ Iride
Via Felice Cavallotti n°32 82032 Cerreto Sannita (BN)
tel. 0824 81 63 02 e-mail iristudio2010@gmail.com

designing for people
Architettura
Agronomia
Ingegneria
Geologia

REGIONE CAMPANIA
COMUNE DI PIETRAROJA

(Prov. di Benevento)

PROGETTO	COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RURALE CON ANNESSE PERTINENZE
ID. CATASTALE	Foglio 25 Particelle 336, 337 e 343
ELABORATO N. 1	RELAZIONE TECNICA
Committente	PASCALE CARMELINA

Il Tecnico
Arch. Antonia IRIDE

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
Sez. A
Architetto
ANTONIA
IRIDE
N. 11886
PROVINCIA DI NAPOLI

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA - INCARICO 2
I – AREA DI INTERVENTO 2
1.1 Inquadramento territoriale 2
1.2 Lotto d'intervento 3
1.3 Inquadramento catastale 4
II – QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO 4
III – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE 5
IV – VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA 7
IV – VERIFICA DI CONFORMITA' AMBIENTALE 9
V – CONCLUSIONI 9

PREMESSA - INCARICO

La sig.ra PASCALE CARMELINA nata a CUSANO MUTRI (BN) il 26/03/1974 e residente a PIETRAROJA (BN) - c.da Mastramici di Sotto n.8 - C.F. PSCCML74C66D230M è proprietaria di un lotto di terreno in agro del Comune di PIETRAROJA, catastalmente al foglio 25 p.lle 336,337,343 (oggetto d'intervento), 14 e 370 (p.lle asservite). In qualità di **imprenditore agricolo**, intende realizzare un piccolo fabbricato rurale con relative pertinenze sul lotto identificato catastalmente al foglio 25 p.lle 336,337 e 343 al fine di soddisfare le proprie esigenze di conduzione del fondo; pertanto ha conferito incarico per la relativa progettazione al sottoscritto tecnico Arch. Antonia IRIDE con studio tecnico in Cerreto Sannita (BN) alla Via Felice Cavallotti, 32 iscritto all'ordine degli Architetti della Provincia di Napoli al n. 11886.
Il sottoscritto tecnico accettato l'incarico, dopo i sopralluoghi di rito ed i relativi rilievi in sito, ha redatto il progetto e la seguente relazione che è parte integrante degli elaborati tecnici e con essa illustra le principali caratteristiche tecniche, costruttive, urbanistiche e paesaggistiche.

I – AREA DI INTERVENTO

1.1 Inquadramento territoriale

Il comune di Pietraroja, sito ad una quota di circa 818 m s.l.m., è un centro montano in provincia di Benevento che sorge alla falde del monte Mutria, nell'alta valle del torrente Titerno, in prossimità delle estreme propaggini orientali del Massiccio del Matese, chiuso a nord dal monte Moschiaturo, Bocca della Selva e Santa Croce, tra i torrenti Torbido e Acquacalda.



Figura 1: Inquadramento territoriale del Comune

L'antica Pietraroja nacque come centro dei Sanniti Pentri, che abitavano la zona appenninica centro-meridionale compresa fra le Mainarde e il Matese, e posero la loro capitale a Bojano.
L'abitato moderno non coincide con il villaggio sannita, in quanto il paese è attualmente alla sua quarta edificazione, posteriore al terremoto del 5 giugno 1688.
La terrazza addossata al caratteristico cimitero, situato dove sorgeva Pietraroja prima del terremoto del 1688, permette di ammirare un incantevole panorama a 360 gradi sul territorio: i monti Mutria e Moschiaturo, la vallata di Cusano Mutri, la montagna di Solopaca e finanche il Vesuvio nei giorni più limpidi.
Oltre alle nuove costruzioni sono ancora visibili resti di costruzioni del vecchio paese distrutto dal terremoto.

1.2 Lotto d'intervento

L'area di intervento è ubicata in agro del comune di PIETRAROJA alla contrada Case Varrone in prossimità della stradina vicinale omonima.

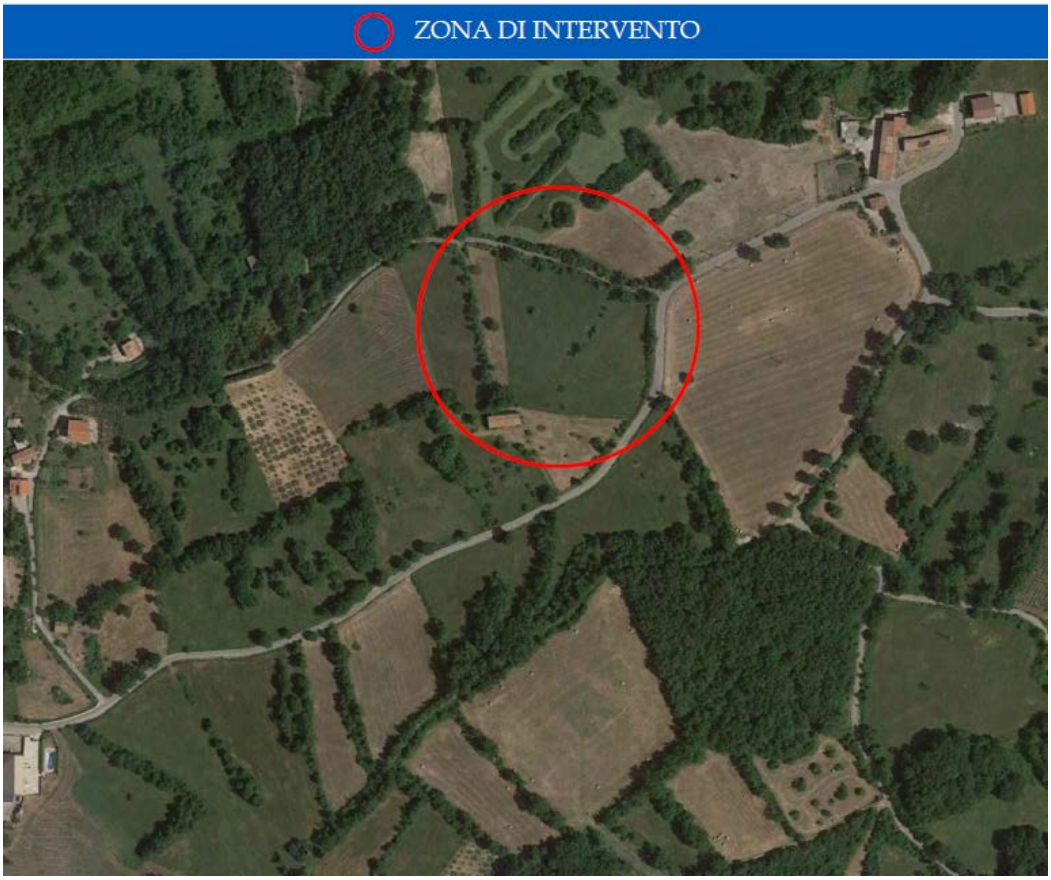


Figura 2: Ortofoto dell'area

In particolare il lotto oggetto di intervento è posto ad una quota altimetrica media di circa 630 metri s.l.m. ed è caratterizzato dalla presenza di foraggere scalciate annualmente miste a vegetazione arborea.

1.3 Inquadramento catastale

Le particelle catastali oggetto di intervento sono identificate dai mappali n. 336,337 e 343 del Foglio 25 del comune di PIETRAROJA come da stralcio catastale che segue.

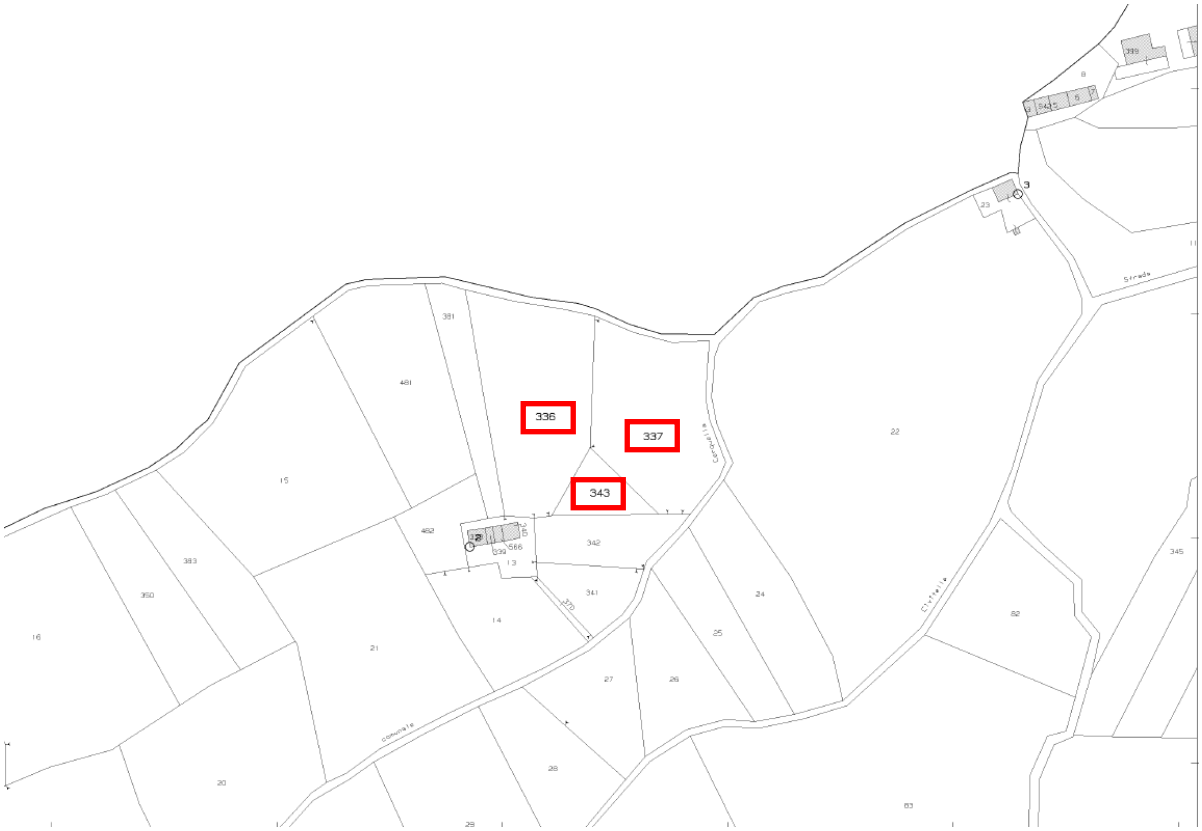


Figura 4: Stralcio planimetrico catastale

II – QUADRO DI RIFERIMENTO URBANISTICO

L'immobile oggetto di intervento è sito nel Comune di Pietraroja alla Contrada Case Varrone
Di seguito vengono riportati i vincoli comunali e sovracomunali sia urbanistici che ambientali che interessano l'area ove sorge la porzione di lotto oggetto di intervento:

STRUMENTO	RICADE	NON RICADE	ZONA
P.T.P.	X		ZONA CAF – art. 15
Parco Regionale del Matese		X	
PSAI – Rischio Frana	X		RICADE in AREA A2
Vincolo Idrogeologico (R.D. 3267/1923)	X		

S.I.C. IT8020009	X		Pendici meridionali del monte Mutria
Z.P.S. IT8010026		X	

III – QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Stato di fatto

Il lotto oggetto d'intervento è un fondo agricolo servito dalla strada comunale. Nelle immediate vicinanze troviamo due strutture il B&B Starze e il Caeseificio Caselle.

Stato di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un piccolo fabbricato rurale con annesse pertinenze agricole.
Il fabbricato rurale sarà realizzato all'interno del lotto esteso complessivamente per 9.050 mq e in più interesserà le p.lle 14 e 370 del foglio 25 per una superficie di 2.400 mq.
L'accesso al fabbricato avverrà attraverso un vialetto carrabile.
Il nuovo corpo di fabbrica, realizzato secondo le vigenti disposizioni in materia antisismica sarà realizzato in cemento armato con fondazione a travi rovesce collegate tra loro, soluzione questa dettata dalle condizioni litologiche del terreno, e comunque dai dettami delle recenti norme sismiche.
Il fabbricato rurale di nuova costruzione è articolato su due livelli così come rappresentato dai grafici architettonici di progetto e presenta la seguente suddivisione:

- Parte pertinenze agricole:
  realizzata una parte al piano seminterrato dove si trovano i locali per il deposito dei mezzi agricoli e una parte al piano rialzato dove si trovano i locali di deposito delle derrate agricole le due parti sono collegate tra loro mediante una scala interna.
- Parte abitativa:
  Separata dalla parte pertinenziale si sviluppa interamente al piano rialzato e presenta la seguente distribuzione:
  - *Ingresso soggiorno* avente le seguenti dimensioni 6,50 ml x 5,00 ml;
  - *Cucina* avente le seguenti dimensioni 3,90 ml x 4,85 ml;
  - *Bagno* avente le seguenti dimensioni 3,70 ml x 1,80 ml;
  - *Disimpegno* avente le seguenti dimensioni
  - *Ripostiglio* avente le seguenti dimensioni 4,00 ml x 1,40 ml;
  - *Camera da letto* avente le seguenti dimensioni 3,90 ml x 3,80 ml;
  - *Bagno* avente le seguenti dimensioni 3,90 ml x 1,80 ml;

Tutti gli ambienti della parte abitativa presentano un'altezza utile interna pari a 2,70 metri.
Infine secondo quanto è stabilito dalla normativa di riferimento nazionale del Decreto Ministeriale 05/07/1975, comma 2 articolo 5 tutti gli ambienti garantiscono un buon rapporto aereoilluminante.
La copertura sarà di tipo a padiglione con altezza massima all'estradosso di 5,65 metri e altezza minima di 4,10 metri, la stessa sarà costituita da coppi tipo antico, ciò al fine di uniformare il manto di copertura a quello dei fabbricati esistenti in zona.
Le gronde ed i pluviali saranno realizzati in alluminio preverniciato color rame.
L'intonaco esterno sarà realizzato con materiali di tipo tradizionale a base di calce, altamente traspirante ed ecocompatibile.
Si prevede l'utilizzo di intonaco colorato a base di calce (colore crema chiaro), tipo *Biocompanct* che presenta caratteristiche di elevata traspirazione e buona resistenza agli agenti atmosferici, in particolare ai cicli di gelo e disgelo.
Il tutto è meglio riportato negli elaborati grafici di progetto.
Infine verranno realizzati i seguenti impianti:
- realizzazione di un impianto di riscaldamento;
- realizzazione di un impianto elettrico interno, realizzato in conformità a quanto previsto dalla normativa CEI 64-8 e sarà realizzato con tubazione in PVC corrugato interamente sotto-traccia, prevedendo condutture a norma CEI e UNEL, utilizzando materiali ed apparecchiature garantite dal marchio di qualità IMQ e dotando ogni impianto di protezione contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti e di opportuno scarico a terra;
- realizzazione di un impianto idrico-sanitario dotato di una linea di alimentazione per l'acqua fredda con relativo scarico e una per l'acqua calda sanitaria, con cassette di scarico nei bagni del tipo ad incasso a doppio pulsante per il risparmio idrico; l'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante derivazione dalla condotta principale posta lungo la strada comunale regio tratturo; la colonna fecale costituita da apposite tubazioni di PVC, di sezione minima di Φ 150 mm, sarà convogliata in una fossa imhoff a servizio dell'abitazione.

Infine sarà realizzato per un lato del fabbricato un porticato avente altezza massima 2,50 metri.

IV – VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

Il comune di Pietraroja è sprovvisto di uno strumento urbanistico attuativo approvato per cui si applicano i limiti di edificabilità di cui alla legge regionale Campania 20 marzo 1982, n. 17 e le disposizioni di cui alla L.R. n. 16/2004 e all'art. 9 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
Il lotto oggetto di intervento contraddistinto al Foglio 25 particelle 336, 337 e 343 è ubicato in zona extraurbana.
La superficie totale interessata è:

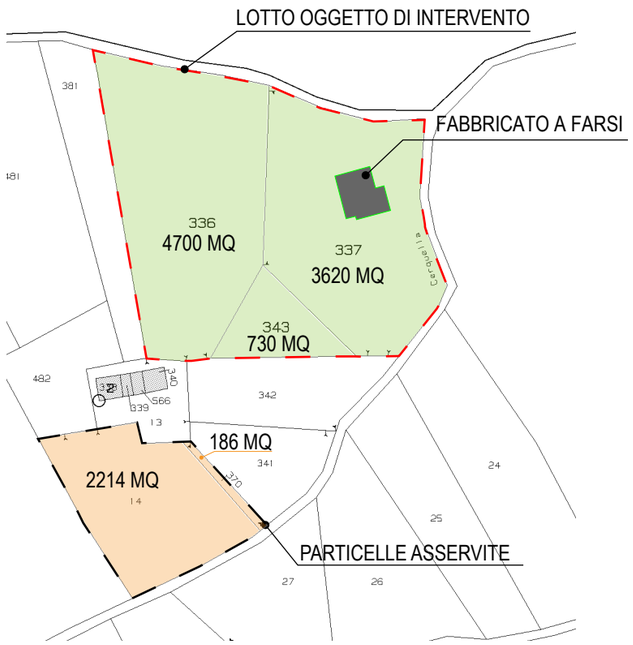
- 9.050 mq (p.lle 336,337 e 343);
- 2.400 mq (p.lle 370 e 14);

Totale 11.450 mq

Pertanto trattandosi di intervento all'esterno dei centri abitati l'edificazione a scopo residenziale è soggetta alla limitazione di metri cubi 0,03 mc/mq mentre per le opere strettamente accessorie all'attività agricola è consentito un indice di fabbricabilità aggiuntivo pari a 0,07 mc/mq.
Nella tabella di seguito sono schematizzati gli indici oggetto di verifica.

TABELLA DI VERIFICA URBANISTICA		
	Indici di riferimento	Progetto
If pertinenze	**0,07 mc/mq**	**279,56 Mc < 801,50 Mc**
If abitativa	**0,03 mc/mq**	**317,55 Mc < 343,50 Mc**
H max (alla gronda)	**7,50 Mt**	**4,10 Mt < 7,50 Mt**
Distanza minima dalla strada comunale	**Mt. 5,00**	Distanza minima manufatto: **Mt. 10,10**

In particolare ai fini della verifica urbanistica si avranno i volumi calcolati nello schema Plani – volumetrico che segue:



Foglio	Particella	Mq
25	336	4.700
25	337	3.620
25	343	730
	TOTALE	9.050

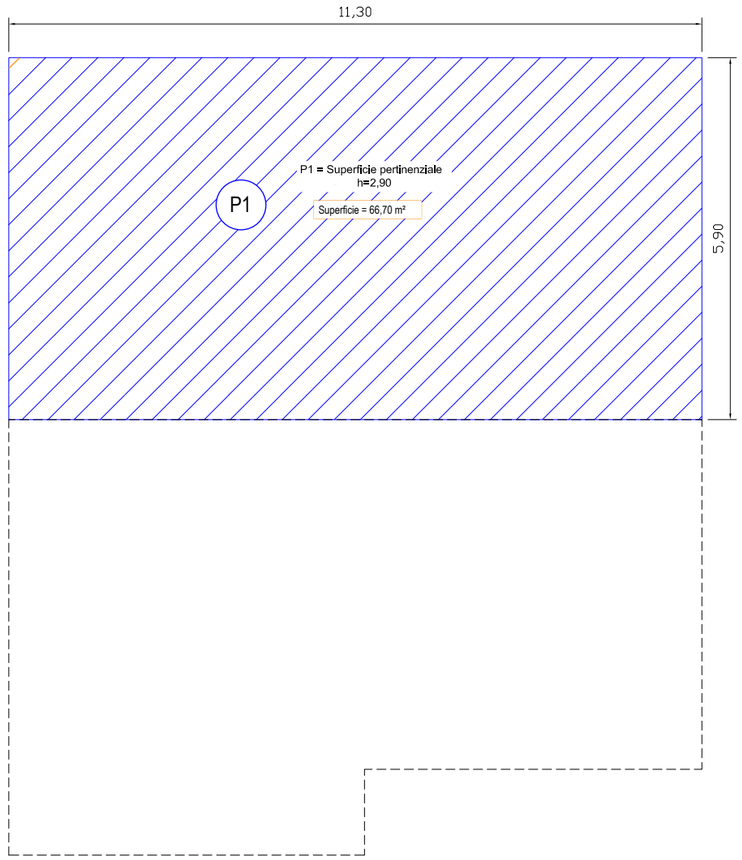
Foglio	Particella	Mq
25	14	2.214
25	370	186
	TOTALE	2.400

TOTALE GENERALE	11.450

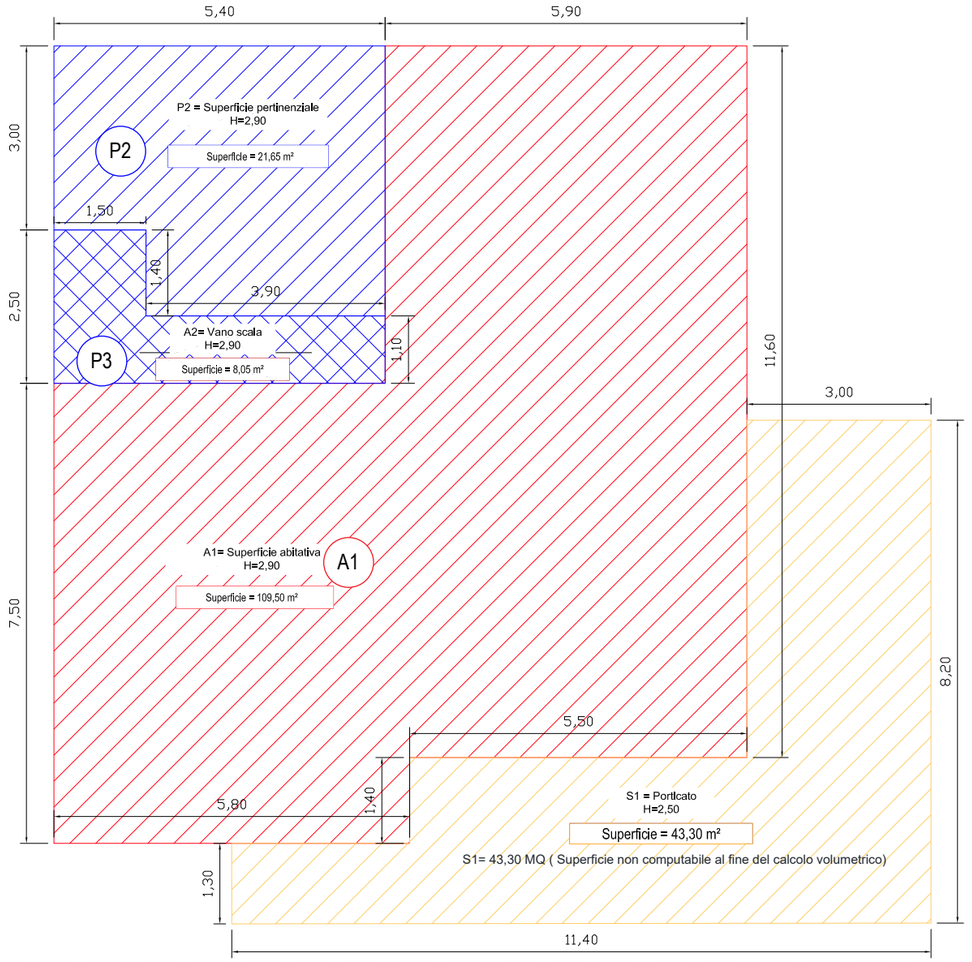
P.R.G. = ZONA AGRICOLA SEMPLICE
If abitazione = 0,03 mc/mq
If pertinenze = 0,07 mc/mq

VOLUME ABITATIVO CONSENTITO	343,50
VOLUME PERTINENZE CONSENTITO	801,50

PIANO SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



VERIFICA CUBATURA PERTINENZE

- ***CALCOLO SUPERFICI PERTINENZIALI***

P1= 66,70 MQ

P2= 21,65 MQ

P3= 8,05 MQ

$P_{TOT(PERT)}$= P1 + P2 + P3 = 66,70 MQ + 21,65 MQ + 8,05 MQ = 96,40 MQ

- ***CALCOLO VOLUME PERTINENZIALE***

V_{PERT}= $P_{TOT(PERT)}$ x H = 96,40 MQ x 2,90 M = 279,56 MC

- ***VERIFICA VOLUME PERTINENZIALE***

V_{PERT} < $V_{CONS\ (PERT)}$

$V_{(PERT)}$ = 279,56 MC

$V_{CONS\ (PERT)}$ = 801,50 MC

279,56 MC < 801,50 MC

VERIFICA CUBATURA RESIDENZA

- ***CALCOLO SUPERFICI RESIDENZIALI***

A1= 109,50 MQ

$A_{TOT(AB)}$= A1 = 109,50 MQ

- ***CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE***

V_{AB}= $A_{TOT(AB)}$ x H = 109,50 MQ x 2,90 M = 317,55 MC

- ***VERIFICA VOLUME RESIDENZIALE***

V_{AB} < $V_{CONS\ (AB)}$

$V_{(AB)}$ = 317,55 MC

$V_{CONS\ (AB)}$ = 343,50 MC

317,55 MC < 343,50 MC

Volume Abitativo (progetto)	317,55	<	343,50	(consentito)
Volume Pertinenze (progetto)	279,56	<	801,50	(consentito)

IV – VERIFICA DI CONFORMITA' AMBIENTALE

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico, l'intervento proposto è assoggettato a procedimento ordinario.

L'intervento a farsi è conforme inoltre a quanto disciplinato dagli art.7 – 8 e dall'art. 15 delle NTA del PTP "Ambito Massiccio del Matese" per la Zona C.A.F. "Conservazione del Paesaggio Agricolo di declivio e di fondovalle" e pertanto lo stesso risulta **compatibile dal punto di vista ambientale.**

L'intervento a farsi risulta compatibile con quanto disciplinato dagli art.7 – 8 e dall'art. 15 delle NTA del PTP sia per tipologia costruttiva in base alla destinazione d'uso che di contenimento delle altezze come previsto dal piano.

Si evince che l'intervento risulta **compatibile dal punto di vista ambientale** con le disposizioni riportate nel piano territoriale paesistico ambito "Massiccio del Matese".

V – CONCLUSIONI

L'intervento proposto, consistente nella realizzazione di un fabbricato agricolo con annesse pertinenze suddetto intervento dalle verifiche sopra esposte è conforme sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico alle rispettive NTA.

Tanto dovevasi

Cerreto Sannita lì 06/07/2022

IL TECNICO

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
Sez. A/a
Architetto
ANTONIA IRIDE
N. 11886
PROVINCIA DI NAPOLI

(Arch. Antonia IRIDE)