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.1: Relazione Tecnica

I PROGETTISTI **IL COMMITTENTE**

COMUNE DI PIETRAROJA (Prov. Di Benevento)

OGGETTO: RINNOVO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 8 del 12/09/2017 rilasciato in data 12/09/2017

"Ristrutturazione di un fabbricato esistente da destinare ad agriturismo e sistemazione area esterna "

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA :

PREMESSA

Il signor **MEGLIO NICOLA** nato a Pietraroja il 10/09/1968 ed ivi residente alla località Mastramici, con C.F. MGL NCL 68P10 G626T conduttore in affitto e coltivatore diretto di una azienda agricola con centro aziendale in Pietraroja alla contrada Mastramici Di Sotto Case Sparse, comprendente alcuni fabbricati ed annessi agricoli, volendo procedere ad un progetto di Creazione e sviluppo aziendale mediante diversificazione dell'impresa agricola mediante la ristrutturazione di un fabbricato esistente da destinare ad agriturismo, con sistemazione area esterna usufruendo dei benefici di cui al PSR Campania 2014-2020 Misura 6.4.1, richiedeva ed otteneva il prescritto permesso a costruire rilasciato in data 12/09/2017 dal responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pietraroja (Ing. Roberta Cotugno), n. 8/2017, previa acquisizione di tutti i pareri (Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Caserta, Autorizzazione ambientale, Parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata, Autorizzazione simica, Svincolo idrogeologico e Valuzione di incidenza) che si allegano.

Per le suddette opere richiedeva il finanziamento a valere sul bando P.S.R. 2014/2020 MISURA 6.4.1 annualità 2017 , con pratica istruita positivamente ma inserita nella graduatoria delle pratiche non finanziaste per carenza fondi per cui non precedeva nei termini prescritti dal PDC all'avvio dei lavori per carenza fondi.

ha conferito incarico alla sottoscritta Ing. Paola BORRELLI iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Benevento al n. 985 di redigere il relativo progetto Originario.

Visto il nuovo bando PSR CAMPANIA 2014.2020 MISURA 6.4.1. Creazione e Sviluppo della diversificazione delle imprese agricole , il signor Meglio Nicola ha presentato nuova istanza di finanziamento per realizzare il già previsto intervento di diversificazione della propria azienda agricola, mediante la **Rifunzionalizzazione di un immobile aziendale da destinare ad alloggio e ristorazione agrituristica e riqualificazione area esterna per attività ludiche – sportive e ricreative**, già a suo tempo approvato ma non eseguito. Pertanto, avendo la necessità di ottenere un nuovo PDC per la rifunzionalizzazione dell'immobile da destinare ad attività agrituristica, sito in Pietraroja alla contrada Mastramici di Sotto- Case Sparse, con le stesse caratteristiche tecniche ed architettoniche che e con la stessa sagoma di quanto già autorizzato con il PDC n. 8/2017, ha conferito incarico al sottoscritto tecnico Ing. Paola Borrelli, già progettista del precedente intervento analogo, di redigere i nuovi elaborati tecnici e progettuali tesi alla nuova richiesta di PDC.

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 da poco a titolo di 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), ha conferito incarico al sottoscritto tecnico Ing. Paola Borrelli , iscritta all'ordine degli Ingegneri della provincia di Benevento al n. 985, per redigere un Programma di Sviluppo Aziendale finalizzato all'attivazione di un attività agrituristica, attraverso Lavori di Ristrutturazione e rifunzionalizzazione di un fabbricato Rurale da destinare ad attività agrituristica e riqualificazione dell'area circostante per scopi ricreativi, nell'ambito del complesso aziendale alla località Mastramici Di Sotto – Case Sparse in Pietraroja (BN).

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.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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 posteriore 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).

COMPATIBILITA' AMBIENTALE CON IL SITO E VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Le opere in progetto sono ubicate in una zona del Pietraroja, località Mastramici Di Sotto- Case Sparse, che per condizioni morfologiche e paesaggistiche si presenta come una zona alto collinare- montana, a circa 840 m. slm e quindi definibile 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 e rifunzionalizzazione totale di un fabbricato onde adibirlo ad attività di agriturismo con risistemazione interna dei locali, ed esterna delle facciate e del tetto, il tutto previo rifacimento delle facciate che saranno rivestite per gli angoli 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 realizzazione di area pavimentata in pietra in parte recuperata e rifacimento del parco esterno con messa a dimora di prato e 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. Sarà inoltre realizzata un area giochi esterna con il montaggio di giochi in legno completamente a norma.

Dette opere, modeste e tali da non alterare sensibilmente 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.

VERIFICA DI CONFORMITA' AL PIANO 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.

DATI PROGETTUALI

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 gia 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.

L'intervento proposto, non comporterà un aumento dell'inquinamento delle falde episuperficiali, in quanto gli scarichi prodotti dai servizi igienici e dalla cucina saranno idoneamente canalizzati a mezzo di fognolo a tenuta in una fossa biologica da realizzare.

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

VERIFICA DI CONFORMITA' ALLE PREVISIONI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI:

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.

Il comune di Pietraroja attualmente non possiede alcuno strumento urbanistico approvato o vigente, ad eccezione di una proposta 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.

In ogni caso trattasi di ristrutturazione totale senza cambio della sagoma ed aumento della volumetria, pertanato l'intervento risulta urbanisticamente compatibile

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 ed identico al progetto originario approvato e rilasciato in data 12/09/2017.-

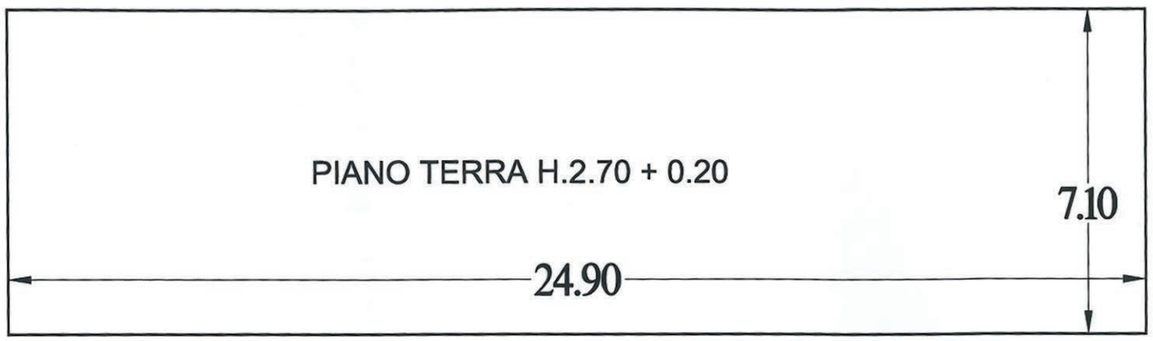
Tanto per quanto richiesto.
Faicchio, lì 18/01/2024

IL TECNICO:

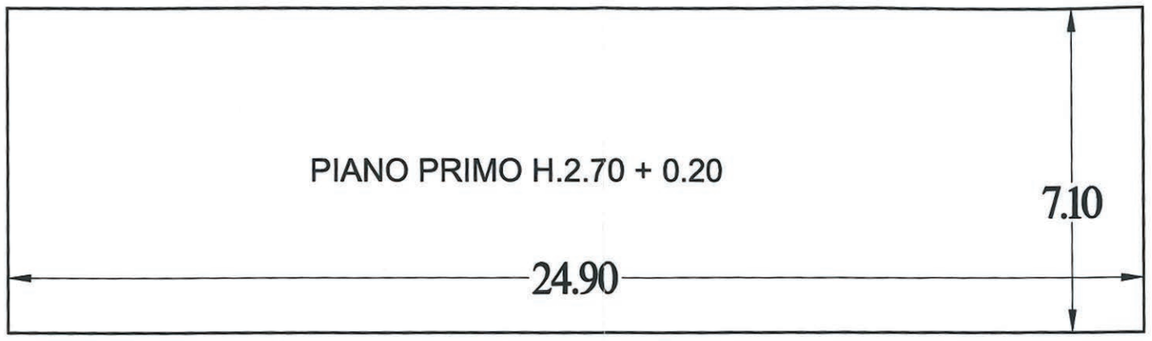


CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

STATO DI FATTO



STATO DI FATTO



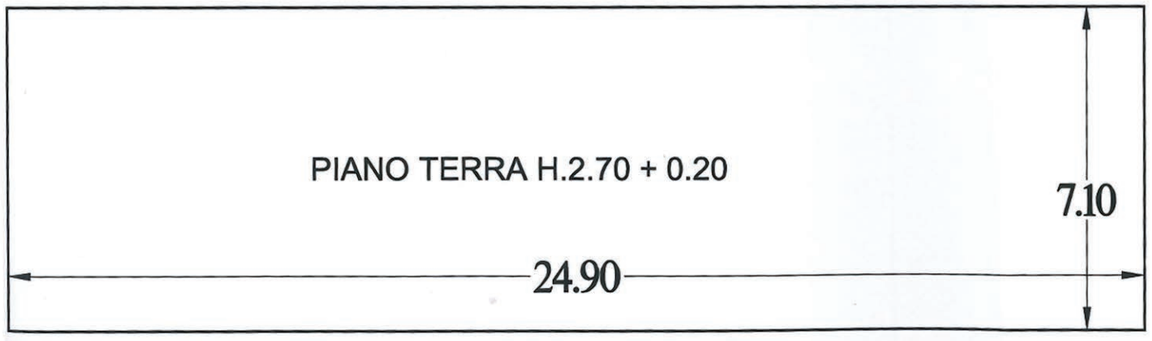
PIANO TERRA 7.10 x 24.90 = mq.176.79 x h.2.90 = mc.512.69

PIANO PRIMO 7.10 x 24.90 = mq.176.79 x h.2.90 = mc.512.69

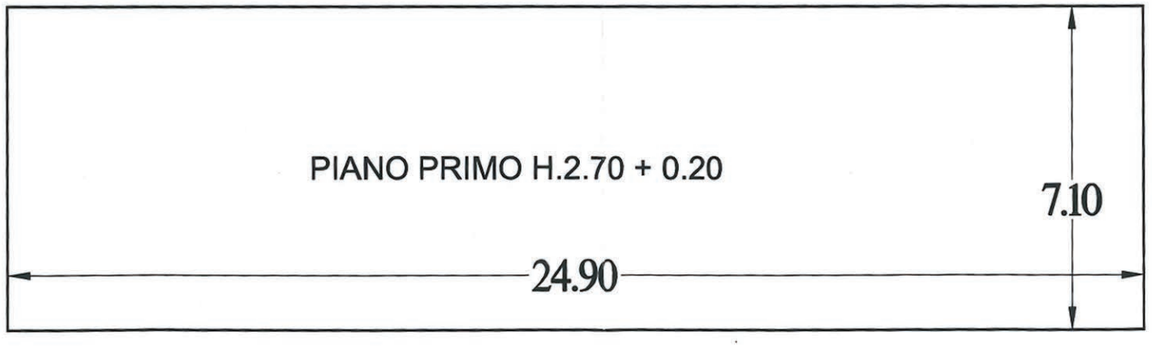
TOTALE STATO FATTO MC. 1025.38

CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

STATO DI PROGETTO



STATO DI PROGETTO



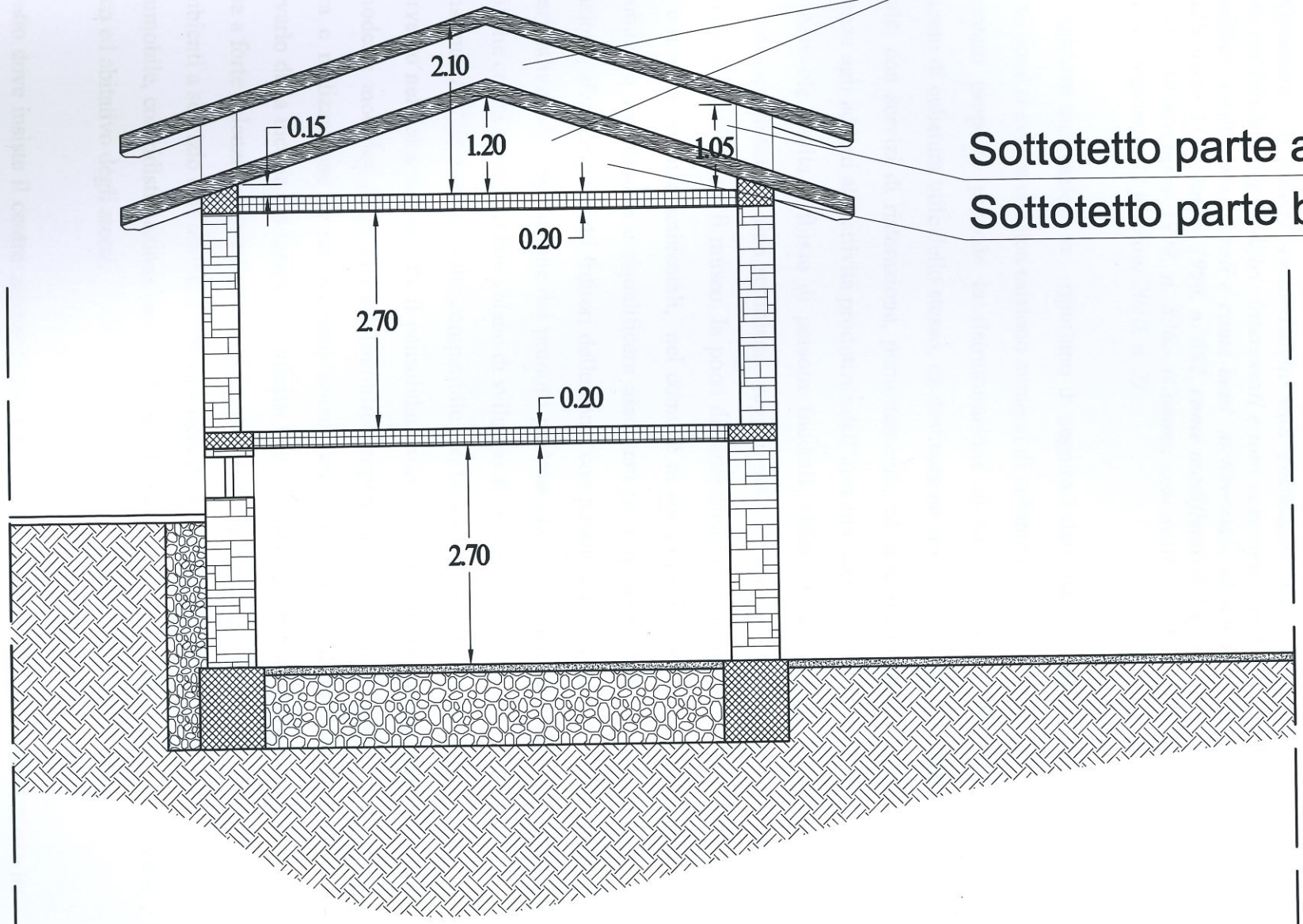
PIANO TERRA 7.10 x 24.90 = mq.176.79 x h.2.90 = mc.512.69

PIANO PRIMO 7.10 x 24.90 = mq.176.79 x h.2.90 = mc.512.69

TOTALE STATO FATTO MC. 1025.38

IL PRESENTE PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO NON COMPORTA NESSUN AUMENTO DI VOLUME

Altezze medie del piano sottotetto stato di progetto



Sezione