STUDIO TECNICO

CONSULENZE-PROGETTAZIONI-RILIEVITOPOGRAFICI-CONTABILITA'

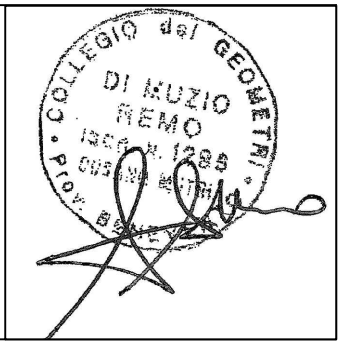
Geom. Remo Di Muzio
Via Pietà n°77
(82033) Cusano Mutri -BN-
tel. 0824/862955
e-mail-remodimuzio@virgilio.it
C.F.=DMZ RME 75B16 H501J
P.IVA n.01148860628
N°1296 collegio dei Geometri
Di Benevento dal 15.02.1999

LEGGE n° COMUNE di PIETRAROJA Prov. di Benevento	ELABORAZIONE Novembre 2022 AGGIORNAMENTI

OGGETTO: Ristrutturazione e riqualificazione igienico sanitaria ed energetica di volumetrie agricole funzionali all'azienda agricola alla località Cotte"

Committenti DI BIASE ANTONIO	ELABORATO 01 Contiene -RELAZIONE TECNICA -INQUADRAMENTO URBANISTICO
Progettista Geom. Remo Di Muzio	
Calcolatore	
Dir. Lavori Geom. Remo Di Muzio	
Collaudo C.O.	
Geologo	
Impresa	

VISTI E APPROVAZIONI



Il Presente elaborato è di proprietà dello studio tecnico che tutelerà i propri diritti a norma di legge

COMUNE DI PIETRAROJA
(Prov. di Benevento)

OGGETTO: **"Ristrutturazione e riqualificazione igienico sanitaria ed energetica di volumetrie agricole funzionali all'azienda agricola" alla località Cotte"**

COMMITTENTE: Sig. Antonio Di Biase (affittuario)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa:

Il committente in qualità di affittuario ed imprenditore agricolo a titolo principale nonché titolare della omonima azienda agricola mista (vegetali e zootecnia) intende implementare, ad integrazione del reddito aziendale, un'attività agrituristica che promuova l'alloggio nel parco reginale Matese e nelle Aree Natura 2000 con un'ampia area esterna quale superficie aziendale a servizio degli ospiti.
L'immobile su cui s'intende focalizzare la progettazione è sito in Pietraroja, alla località Cotte ed è censito in Catasto al foglio n°5, particella n°62 con annessa area esterna censita come p.lla n°61-62-81.
Per soddisfare le proprie esigenze economiche integrative al normale decorso dell'azienda zootecnica si vuole attingere al turismo rurale che le nostre bellezze naturali attirano, con una nuova proposta turistico/ricettiva, pertanto, veniva nella determinazione di voler procedere al ristrutturazione e rifunzionalizzazione di un volume agricolo e pertinenziale all'azienda da adibire ad agriturismo relax per l'alloggio di ospiti con aree gioco e svago nonché percorsi benessere.

Incaricava, pertanto, il sottoscritto Geom. Remo Di Muzio, iscritto al Collegio dei Geometri di Benevento al n°1296, di effettuare uno studio di fattibilità dell'iniziativa ed in caso affermativo di predisporre il progetto esecutivo con la relativa documentazione per la richiesta e l'ottenimento della Autorizzazione Comunale, in ottemperanza a tutte le vigenti disposizioni di Legge;

Accettato l'incarico, presa visione del sito, esperita ogni indagine ritenuta necessaria o comunque influente per l'espletamento dell'incarico, a completamento degli allegati elaborati grafici, redige la presente.

1a) – caratteristiche dello stato dei luoghi.

L'area ricade in zona "**En**", in Zona **C.A.F.** del P.T.P., **rientra** in zona **A2** della perimetrazione del Piano Particolareggiato dell'Autorità di Bacino mentre ricade nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese in zona **"C"**.

Il sito è ubicato nel settore nord-est del territorio pietrarojese ed è servito da una strada vicinale che sfocia su strada comunale denominata Cotte.

1b) – caratteristiche del fabbricato esistente e compatibilità ambientale.

Dal punto di vista urbanistico la costruzione del corpo di fabbrica è antecedente **l'anno 1967**.

Inglobato in un'area di sedime a carattere agricolo con un elevato grado di naturalezza che nè comporta una vocazione turistico-ricettiva di tipo rurale e naturale.

La porzione di fabbricato salo stato utilizzato quale deposito/essiccatoio sarà adibito a pernottamento (AGRITURISMO) per vacanzieri occasionali o per visitatori dell'azienda medesima che per altro è in netta fase di sviluppo.

Esso si presente in buono stato sotto il profilo strutturale infatti non sarà soggetto a opere edili di consolidamento statico ma semplici interventi di riattamento e ristrutturazione con diversa distribuzione degli ambienti interni e con un elevate efficienza energetica.

Si presenta di forma semplice e regolare su due livelli con un modello di costruzione tipologico dell'edilizia storica locale caratterizzata soprattutto da pietra a vista a dalle "ornie" in pietra.

L'area esterna è al momento coltivata a frutteto e orto mentre a tergo dell'immobile troviamo un'area a pascolo per la produzione di fieno.

1c) – caratteristiche del fabbricato riqualificato e compatibilità ambientale

Il progetto è un completamento dell'azienda agricolo/zootecnica e allo stesso tempo una nuova promozione turistica/ricettiva e una nuova fonte d'introito per la stessa azienda valevole soprattutto per la conoscenza dei prodotti aziendali e la loro vendita.

La porzione di fabbricato sarà migliorata sia sotto il profilo estetico con stilatura delle connessure tra le pietre, il rifacimento dell'intonaco e sia sotto il profilo energetico con sostituzione degli infissi in pvc effetto legno, l'isolazione del tetto, la realizzazione di impianti tecnologici e innovativi.

La distribuzione interna sarà variata e resa confortevole alle nuove esigenze aziendali con la realizzazione soprattutto di nuovi servizi igienici ai vari livelli senza incremento di volume e superficie.

All'interno della struttura da adibire ad attività agrituristica di pernottamento si prevedono una serie d'interventi di seguito descritti che renderanno l'immobile funzionale all'uso:

- tramezzature distributive,
- massetti,
- pavimenti, battiscopa e rivestimenti,
- infissi esterni in pvc effetto legno ed interni in legno,
- intonaci interni,
- impianto idrico e termoidraulico (come da normativa vigente),
- cappotto interno del solaio di copertura,
- manutenzione straordinaria delle facciate con stilatura dei giunti e rifacimento intonaco caduto,
- impianto elettrico,
- realizzazione canna fumaria interna coibentata,

Inoltre con il presente intervento si vuole provvedere al completamento delle aree esterne per offrire alla clientela spazio e svago per il tempo libero durante i soggiorni in agriturismo aggiuntiva alla visita dell'azienda.

Sarà ripristinata un'area esterna pavimentata con basoli di pietra in forma irregolare e poi una serie di aree ludico sportive meglio rappresentate in planimetria.

L'intervento si completa con l'installazione di illuminazione esterna fotovoltaica e la posa in opera di un impianto fotovoltaico sul tetto a filo falda della potenza di 6kw con accumulo da 10Kw.
Sarà realizzato un'area giochi appositamente per bambini con scivoli, panchine, altalene e sabbiere oltre ad un percorso vita/sport e per quanto possibile si prevede una recinzione con posa in essere di essenza arboree autoctone da siepe e da ombreggiatura.

L'intervento prevede, inoltre, la realizzazione di un'area di compostaggio aziendale con l'intento di utilizzare il prodotto del composto naturale quale "concime" in azienda.

Sotto il profilo del risparmio idrico si sono previsti due interventi:

- installazione di cassette "Pucci" doppio pulsante nei servizi igienici;
- montaggio di una vasca di raccolta acque piovane (provenienti dalle gronde del manufatto) e il riutilizzo delle stesse acque meteoriche per irrigazione o uso promiscui non potabili.

Non ultima considerazione progettuale che l'area e l'immobile al piano terra sono accessibili anche per pubblico diversamente abile.

La progettazione mira alla riqualificazione di tutta l'area per garantirne una migliore fruibilità e per consentirne un'offerta turistica migliore e completa a pari valore del contesto ambientale in cui sorge.

Oggetto d'intervento è anche una ricca piantumazione di essenze arboree di piccole e alto fusto che correlano con il resto del paesaggio e sminuiscono le pur opere di ingegneria naturalistica o di arredo urbano che saranno realizzate.
La pavimentazione dei sentieri sarà il più naturale possibile (terra battuta, prato, brecciolino, ecc..) ed il loro andamento seguirà quello esistente e comunque l'andamento naturale del terreno, in conformità a previsto nelle norme del PTP.

Compatibilità ambientale

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela e di conservazione integrale del paesaggio agricolo fondovalle (C.A.F.) pertanto l'opera a realizzarsi rispecchia fedelmente gli interventi ammissibili riportati nell'art.15 comma 4 delle norme del P.T.P., inoltre rispetta i divieti e le limitazioni di cui all'art.15 comma 3 delle stesse norme.
L'intervento non genera movimenti di terra, né trasformazione morfologica, non provocano espianto di uliveti, incremento di rumore, inquinamento di falde acquifere o qualsiasi altro tipo di inquinamento ambientale e non impediscono la vista ai paesaggi naturali.

L'intervento proposto, quindi, non risulta in contrasto con il contesto locale e generale della zona, non danneggia l'ambiente, anzi, né esalta le caratteristiche agricole e culturali ed, inoltre, è di modesta entità, sia dal punto di vista planimetrico che altimetrico.

1c) – eventuali danni all'ambiente.

L'intervento così come descritto non altera i tratti caratteristici del paesaggio della zona, in quanto, tale costruzione, non andrà ad influenzare l'intervisibilità paesaggistica né ad alterare il declivio naturale del terreno adiacente, qualunque sia il punto di vista di un ipotetico fruitore del paesaggio.

D A T I U R B A N I S T I C I

L'immobile ricade in zona agricola fuori dal perimetro urbano e storico ove gli indici sono quelli della legge regionale in attesa di un nuovo PUC.;

Il calcolo volumetrico e della superficie coperta non viene allegato al termine della presente perché non si alterano i parametri urbanistici in quanto l'intervento NON prevede interventi di ampliamento ma solo ristrutturazione e sistemazione di aree esterne.

Verifica di conformità alle previsioni della L.R. 33/93 "Parco Regionale del Matese"

Considerato che l'area **ricade** in **Zona " C "** del Parco Regionale del Matese, quindi non sono fatte salve le previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti,

Verifica di conformità alle Misure di Salvaguardia del Piano Straordinario dell'Autorita' di Bacino"

Considerato che l'area **ricade** all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico vincolate dal Piano Straordinario predisposto dall'Autorita' di Bacino, quindi si applicano le misure di salvaguardia della zona **A2**.

Per quanto non indicato nella presente e per ogni altro dettaglio, si rimanda agli allegati elaborati grafici di progetto.

Tanto dovevasi.

Pietraroja, li novembre 2022

IL TECNICO

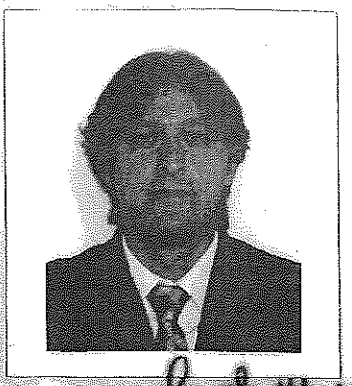
Geom. Remo Di Muzio



Cognome DI MUZIO
Nome REMO
nato il 16/02/1975
(atto n. 666 P I S A 1975)
a ROMA (RM) ( )
Cittadinanza ITALIANA
Residenza CUSANO MUTRI (BN
Via PIETA' N. 69
Stato civile CONIUGATO
Professione LIBERO PROFESSIONISTA

. CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura m. 1,80
Capelli CASTANI
Occhi MARRONI
Segni particolari NESSUNO



Firma del titolare

CUSANO MUTRI li 24/10/2013

IL SINDACO
(Pasquale FRONGILLO)

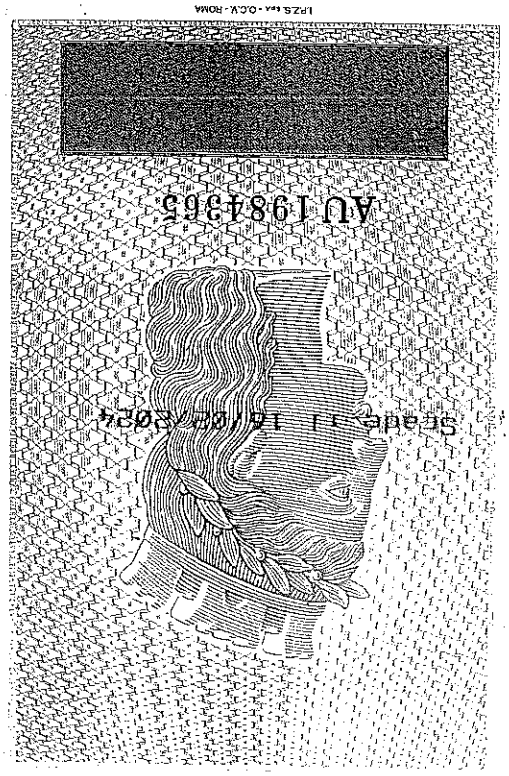
Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DI CUSANO MUTRI (BN)

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

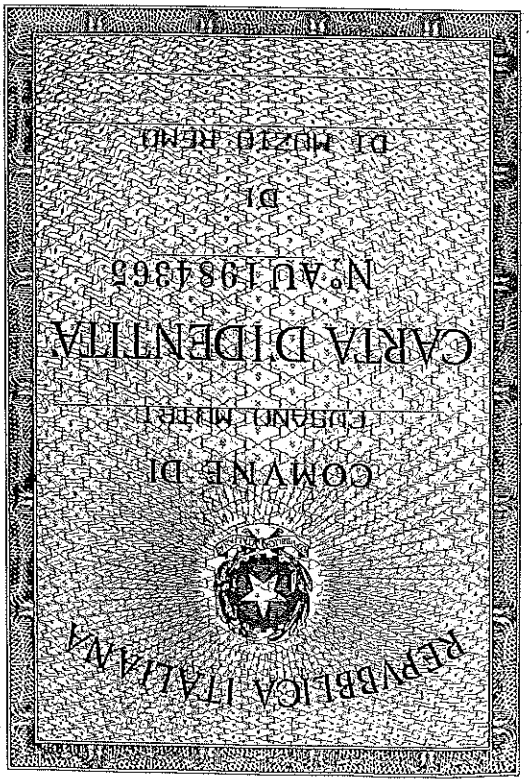
Codice Fiscale DMZRMO75B16H501J Sesso M
Cognome DI MUZIO
Nome REMO
Luogo di nascita
Data di nascita 16/02/1975

Data di scadenza 26/06/2019



AU 1984365

Scade il 16/02/2024



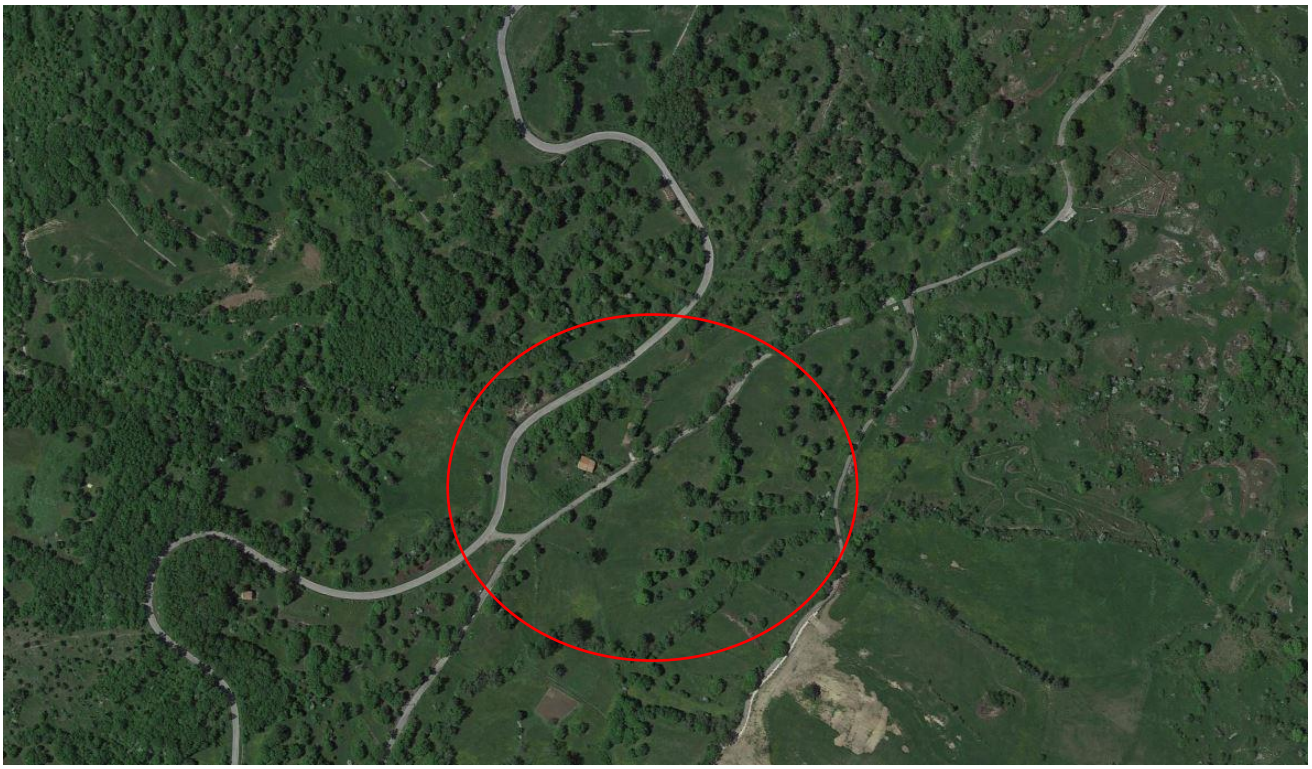
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
CUSANO MUTRI

CARTA D'IDENTITÀ
N. AU 1984365
DI
DI MUZIO REMO

ORTOFOTO DEI SITI D'INTERESSE

Foglio 5 P.lle 64-62-81

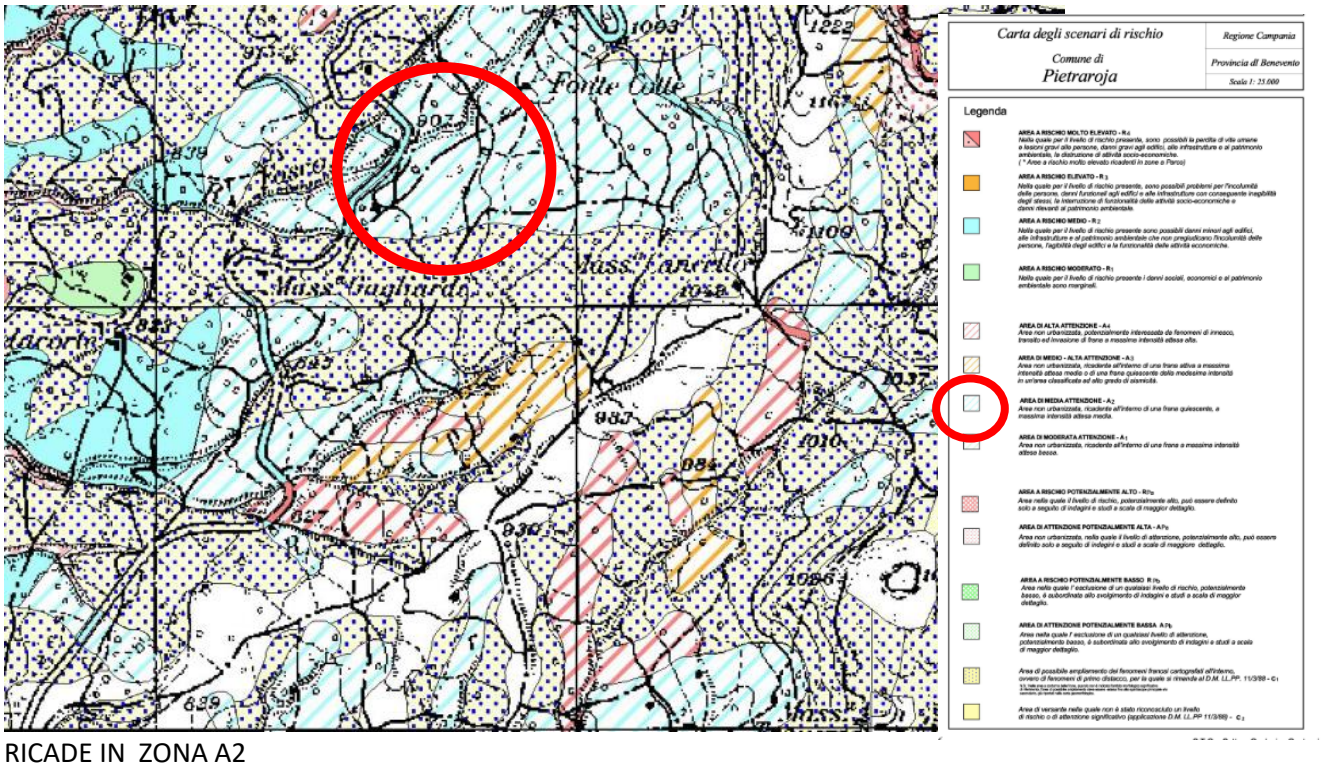


STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE (Foglio 5 P.lle 64-62-81)



STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

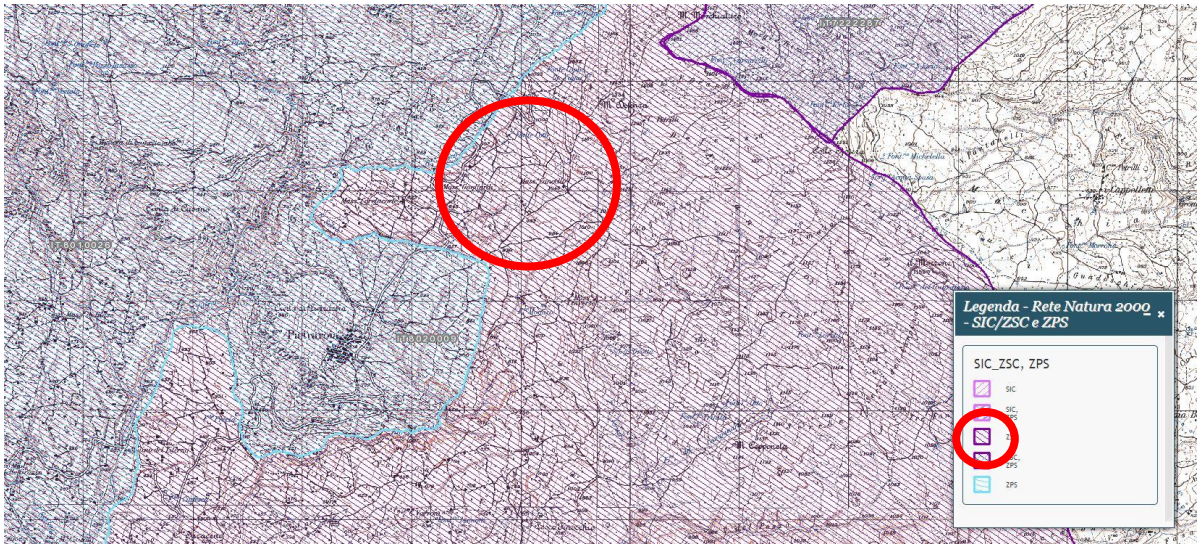
(Foglio 5 P.lle 64-62-81)



RICADE IN ZONA A2

Zona SIC ZSC ZPS *SIC-IT8020009 "Pendici Meridionali del Monte Mutria"*.

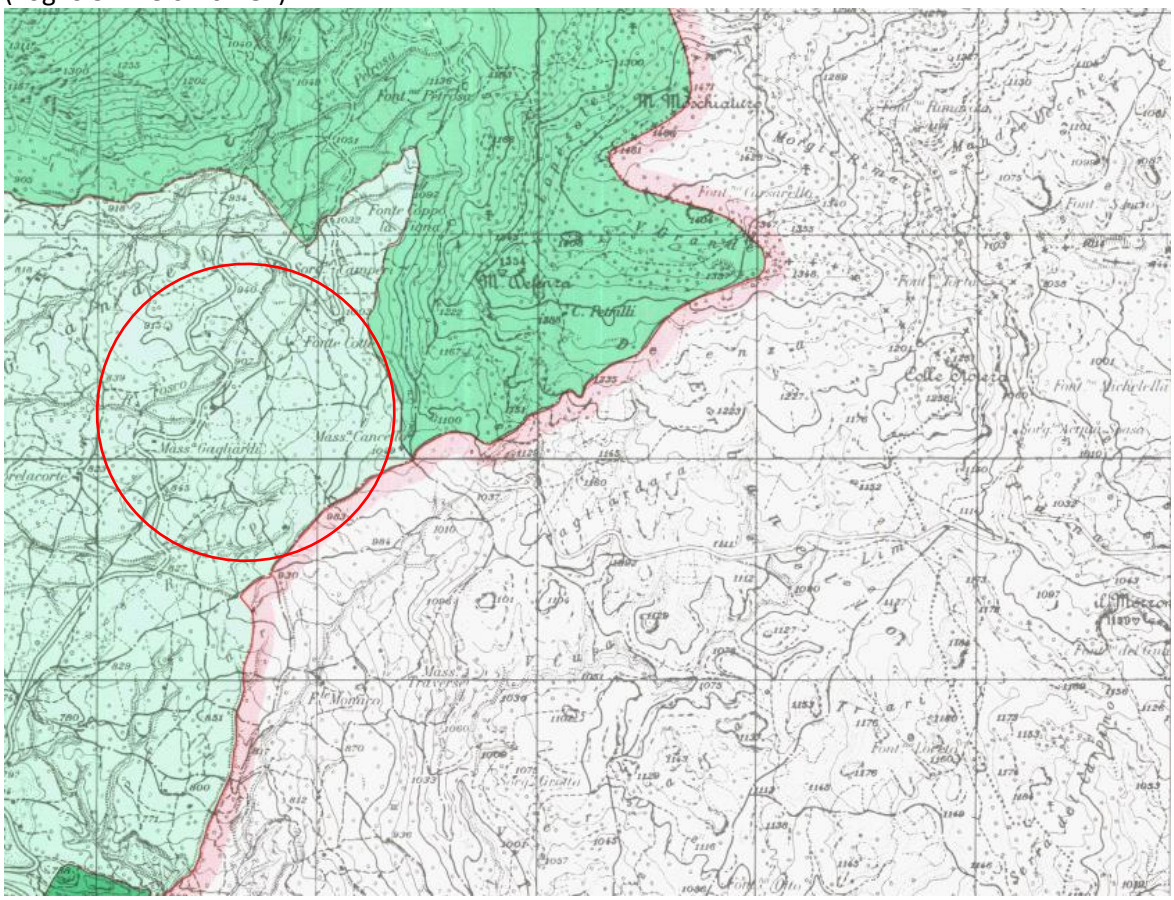
(Foglio 5 P.lle 64-62-81)



RICADE IN ZONA Z.S.C

Stralcio perimetrazione del Parco Regionale del Matese

(Foglio 5 P.lle 64-62-81)



RICADE IN ZONA C – Area di Riserva Controllata

Stralcio Piano Territoriale Paesistico (P.T.P)

(Foglio 5 P.lle 64-62-81)



RICADE IN ZONA C.A.F.