# STUDIO TECNICO

CONSULENZE-PROGETTAZIONI-RILIEVITOPOGRAFICI-CONTABILITA'

Geom. Remo Di Muzio
Via Pietà n°77
(82033) Cusano Mutri -BN-
tel. 0824/862460
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°<br>COMUNE di PIETRAROJA<br>Prov. di Benevento | ELABORAZIONE Marzo 2023<br><br>AGGIORNAMENTI |

LAVORI: ADEGUAMENTO IGIENICO FUNZIONALE CON AMPLIAMENTO DEL FABBRICATO QUALE DIMORA ABITATIVA DELL'AZIENDA AGRICOLA, SITO ALLA C/DA CASE TORRILLO DEL COMUNE DI PIETRAROJA (BN)

| | |
|---|---|
| Committente Sig. VARRONE FABIO<br>Progettista Geom. Remo Di Muzio<br>Dir. Lavori<br>Calcolatore<br>Collaudo C.O.<br>Geologo<br>Impresa | ELABORATO 01<br>Contiene<br><br>-RELAZIONE TECNICA<br><br>-CALCOLO CUBATURA |

VISTI E APPROVAZIONI

il presente elaborato è di proprietà dello S.T.,che tutelerà i propri diritti a norma di legge

# COMUNE DI PIETRAROJA
(Prov. di Benevento)

**OGGETTO** : **Adeguamento igienico funzionale con ampliamento quale dimora abitativa dell'azienda agricola, alla contrada Case Torrillo.**

**Committente : Sig. Fabio Varrone (azienda agricola affittuaria)**

## *RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA*

### Premessa:

La committenza in qualità d'imprenditore agricolo giustamente titolare della medesima azienda agricola e affittuario dei fondi agricoli e dei manufatti aziendali tutti siti in agro del Comune di Pietraroja alla contrada Caselle, intende procedere a lavori di ampliamento sull'abitazione censita in catasto quale p.lla 395 del foglio n°25. Al fine di soddisfare le esigenze della crescente famiglia venivano nella determinazione di apportare dei lavori di ampliamento e miglioramento funzionale dell'abitazione utilizzata quale dimora senza fini aziendali.

Attesa la possibilità di usufruire ancora degli sgravi fiscali 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"** agricola semplice, in Zona **C.A.F.** del P.T.P., **rientra** nella perimetrazione della zona **"R2"** del Piano Particolareggiato dell'Autorità di Bacino mentre **non ricade** nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese.

Il sito è ubicato nel settore sud-est del territorio comunale ed è servito dalla strada comunale.

### 1b) – caratteristiche dei manufatti e compatibilità ambientale.

Il manufatto esistenti è stato realizzato **in data antecedente il 01.09.1967 e poi ristrutturato con concessione di Costruzione n°29 del 28.02.2002**.

Il manufatto aziendale è inglobato in un'area di sedime a carattere agricolo e con destinazione urbanistica agricola/turistica ricettiva. La progettazione prevede un solo intervento da realizzare per il crescere della famiglia agricola e il rispetto delle norme igienico sanitarie quello di ampliare l'immobile e trasformarlo nell'abitazione del capo azienda.

## 2) – realizzazione di un ampliamento

In aderenza al manufatto esistente, incapace per dimensioni di contenere una famiglia di oggi risulta necessario la realizzazione di un locale deposito attrezzi agricoli quasi seminterrato con una scala di collegamento al piano superiore dove si svilupperà una zona giorno (cucina/soggiorno e w.c.) che renderà insieme all'esistente genera la nuova abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale.
Dell'ampliamento un solo piano emergerà fuori terra al fine di avere un impatto quasi nullo ad un possibile fruitore del paesaggio.
L'abitazione esistente subirà un ampliamento che con l'ausilio del legno e di strutture in pietra locale riprenderà il casolare di campagna tipico dei luoghi; il tuto si rende necessario per l'incremento di superficie utile, infatti l'attuale dimensione dell'abitazione al crescere della famiglia non soddisfa più le esigenze.
La nuova famiglia dell'imprenditore avrà una futura indipendenza creando una sola e minima unità immobiliare dando continuità anche alla azienda agricola.
La struttura portante, come detto, sarà in muratura di pietra e poroton con struttura in legno per il tetto e il portico e solai d'interpiano di spessore cm.25.
La copertura sarà a spicchio al fine di garantire un doppio risultato: luce all'interno e trasparenza all'esterno.
La piena visione del manto di copertura da tutti gli orientamenti incentiva la posa in opera di un impianto fotovoltaico integrato con accumulo come da grafico allegato.

*Caratteristiche tecniche delle opere a farsi abitativo:*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Piani fuori terra:* | | *1* | *Piani interrati:* | | *0* |
| *Lunghezza max:* | *mt.* | *12.40* | *Larghezza max:* | *mt.* | *7.50* |
| *Altezza all'imposta:* | *mt.* | *3.00* | | | |
| *Superficie coperta:* | *mq.* | *84.49* | *Volume v.p.p.:* | *mc.* | *261.10* |

*Caratteristiche tecniche delle opere a farsi pertinenziale:*

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| *Piani fuori terra:* | | *0* | *Piani interrati:* | | *1* |
| *Lunghezza max:* | *mt.* | *12.40* | *Larghezza max:* | *mt.* | *8.50* |
| *Altezza all'imposta:* | *mt.* | *2.70* | | | |
| *Superficie coperta:* | *mq.* | *105.40* | *Volume v.p.p.:* | *mc.* | *305.66* |

## 3) – sistemazione esterna ed opere di mitigazione dello impatto ambientale.

Le opere di sistemazione esterna saranno tutte relative all'area limitrofa il manufatto abitativo :

- Pavimentazione di una parte della corte antistante i manufatti in basolato di pietra.
- Realizzazione di un muro in pietra a secco di sostegno della scarpata.
- Pavimentazione in selciato con fughe in cls per consentire il nuovo accesso carrabile al manufatto al piano terra (continuazione e completamento dei lavori parzialmente eseguiti con precedente titolo).
- Realizzazione di steccato in legno su muretto in pietra esistente
- Posa in essere di essenze arboree atte a mitigare l'impatto visivo dei muretti con lauro ceraso o lauro nobilis.

*Compatibilità ambientale*

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela e di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e 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 se non quelli strettamente necessari alla fondazione, né trasformazione morfologica, non provoca 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, dal punto di vista altimetrico i manufatti sono di modestissima entità (molto al disotto delle altezze consentite) e dal punto di vista planimetrico generano un consumo di suolo agricolo modesto e già attualmente adibito a spazio di manovra e accumulo derrate.

## 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

In tale zona si attua mediante intervento edilizio diretto applicando gli indici della zona agricola secondo la Legge Regionale n°14/82:
If= 0.10 mc/mq; di cui 0.03 per abitazione e 0.07 per pertinenze;
Rc= 0.05 mq/mq; Hmax= 7.50 mt; Dc= 5.00 mt; De= 10.00 mt;

**Il calcolo volumetrico e della superficie coperta sono riportati nell'*allegato schema di calcolo.***

- Comune di Pietraroja:

| | | |
|---|---|---|
| Foglio 25 particella 46 (Sem. A.)..…… | 4.320 | mq |
| Foglio 25 particella 209(Sem. A.) ..…… | 5.030 | mq |
| Foglio 25 particella 318 (Sem.A.) …… | 8.690 | mq |
| Foglio 25 particella 289 (Sem.A.)…… | 1.890 | mq |
| Foglio 25 particella 257 (Semin.)…… | 1.240 | mq |
| Foglio 25 particella 237 (Seminat.) …… | 1.620 | mq |
| Foglio 25 particella 258 (Semin. A.) …… . | 1.070 | mq |
| Foglio 25 particella 246 (Seminativo) …….. | 3.280 | mq |
| Foglio 25 particella 547 (Uliveto)…… …… | 2.833 | mq |
| Foglio 25 particella 260 (Semin. A.) …… | 6.380 | mq |
| Foglio 25 particella 195 (Semin.A.)…..…… | 9.460 | mq |
| Totale mq. | 45.813 | |

*TOTALE superficie a disposizione MQ 45.813*

Volume ABITATIVO mc. 256,68

Volume PERTINENZIALE ESISTENTE mc .248,12 (vedi calcolo allegato)

Volume pertinenziale a farsi con attuale progettazione = mc. 305,66

Volume abitativo a farsi con attuale progettazione = mc. 261,10

Il tutto ……..(vedi calcolo allegato):

| | | |
|---|---|---|
| -Ampliamento deposito (piano terra)…..……..…….. | *mc* | *305.66* |
| -ampliamento abitativo (piano terra) ……..……..….. | *mc* | *261.10* |
| **volume Pertinenze TOTALE A FARSI …….** | **mc** | **566.76** |

Volume COMPLESSIVO PERTINENZIALE ESISTENTE + A FARSI =**mc. 1.071,56** (vedi calcolo allegato)

Volume pertinenze realizzabile: mq 45.813 x 0,07mc/mq= **3.206,91 mc**

> di **248,12 mc già esistenti + 305,66 (a farsi) = MC. 553,78**

Volume abitativo realizzabile: mq 45.813 x 0,03mc/mq= **1.374,39 mc** > di ….
vedi calcolo volumi = **258,68 mc già esistenti + 261,10 (a farsi) = MC. 517,78**

**TOTALE SUPERFICIE COPERTA PERTINENZE (a farsi+esistente) mq. 1540.19**

Superficie coperta realizzabile: mq.45.813 x 0,05 mq/mq= **mq. 2.290,00** >di **190,00 mq.**
**Superficie coperta totale mq. 190,96= (85.56+105.40)**

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

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

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

Considerato che l'area **ricade** all'interno della perimetrazione delle aree a rischio idrogeologico vincolate dal Piano Straordinario predisposto dall'Autorità di Bacino, quindi si applicano le misure di salvaguardia della zona **"R2"** di rischio medio.

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

Tanto dovevasi.

Pietraroja, li 17 marzo 2023

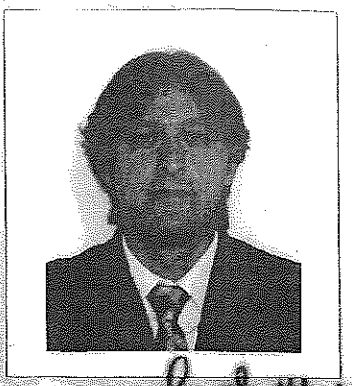
IL TECNICO
Geom. Remo Di Muzio



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)

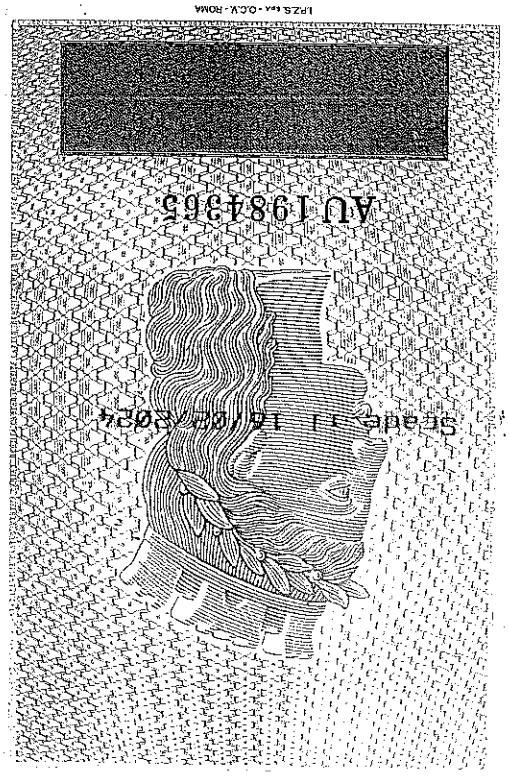
Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DI CUSANO MUTRI (BN)

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

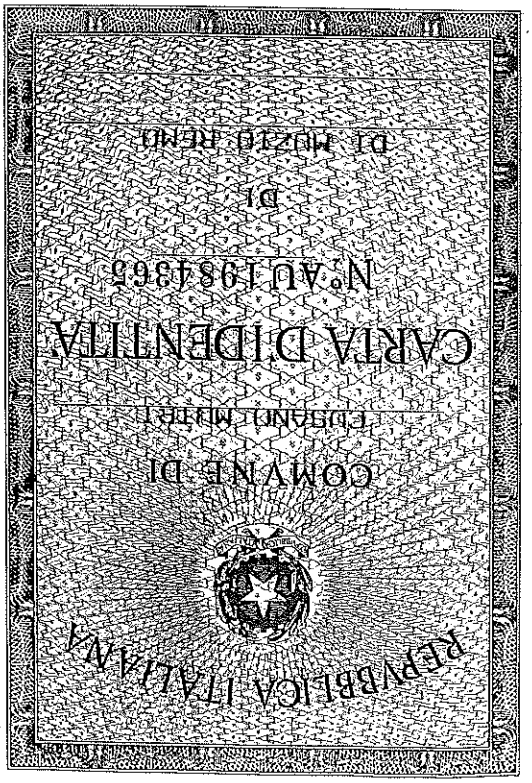
Codice Fiscale DMZRMO75B16H501J Sesso M
Cognome DI MUZIO
Nome REMO
Luogo di nascita
Data di nascita 16/02/1975

Data di scadenza 26/06/2019



AU 1984365

Scade il 16/02/2024



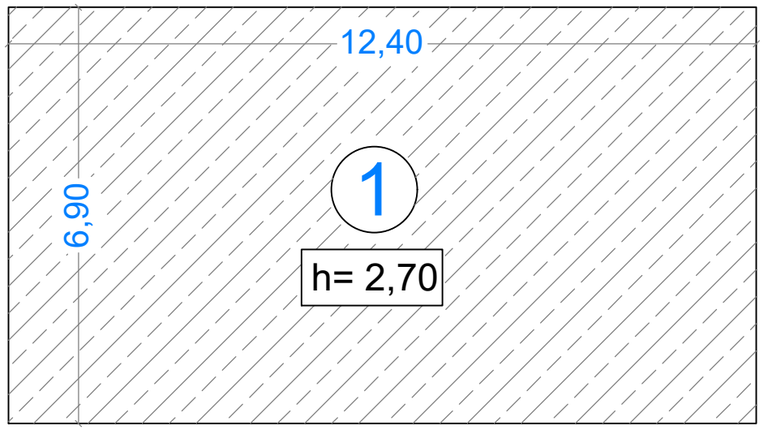
REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI
CUSANO MUTRI

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

# CALCOLO VOLUMI esistente

## PIANTA PIANO TERRA



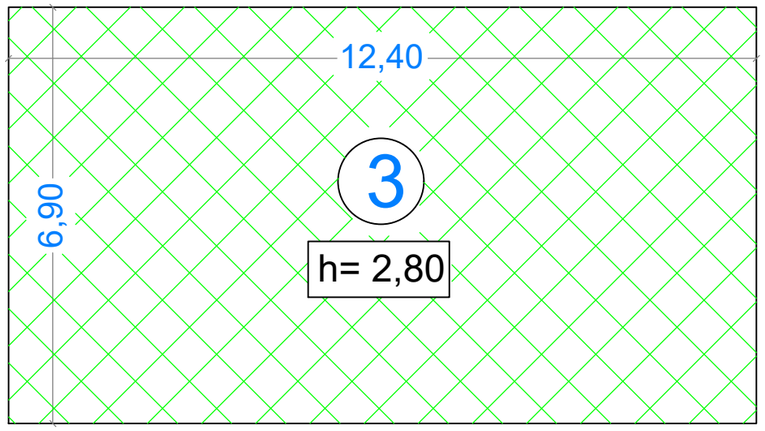

1) Superficie = 85.56 mq

H=2.70+0.20= 2.90

Volume = 85.56 x 2.90= 248.12 mc

Volume "agricolo esistente"= 256.68 mc

## PIANTA PIANO PRIMO




3) Superficie = 85.56 mq

H=2.80+0.20= 3.00

Volume = 85.56 x 3.00= 256.68 mc

Volume "abitativo esistente"= 248.12 mc

VOLUME "ABITATIVO ESISTENTE"= 248.12 mc

VOLUME "AGRICOLO ESISTENTE"= 256.68 mc

VOLUME TOTALE "ESISTENTE"= 504.80 mc

Superficie Coperta "esistente" = 85.56 mq

# CALCOLO VOLUMI di progetto

Volume "agricolo esistente"= 248.12 mc

Volume "abitativo esistente"= 256.68 mc

Volume a farsi "abitativo"= 261.10 mc

Volume a farsi "pertinenziale"= 305.66 mc

1) Superficie = 85.56 mq

H=2.70+0.20= 2.90

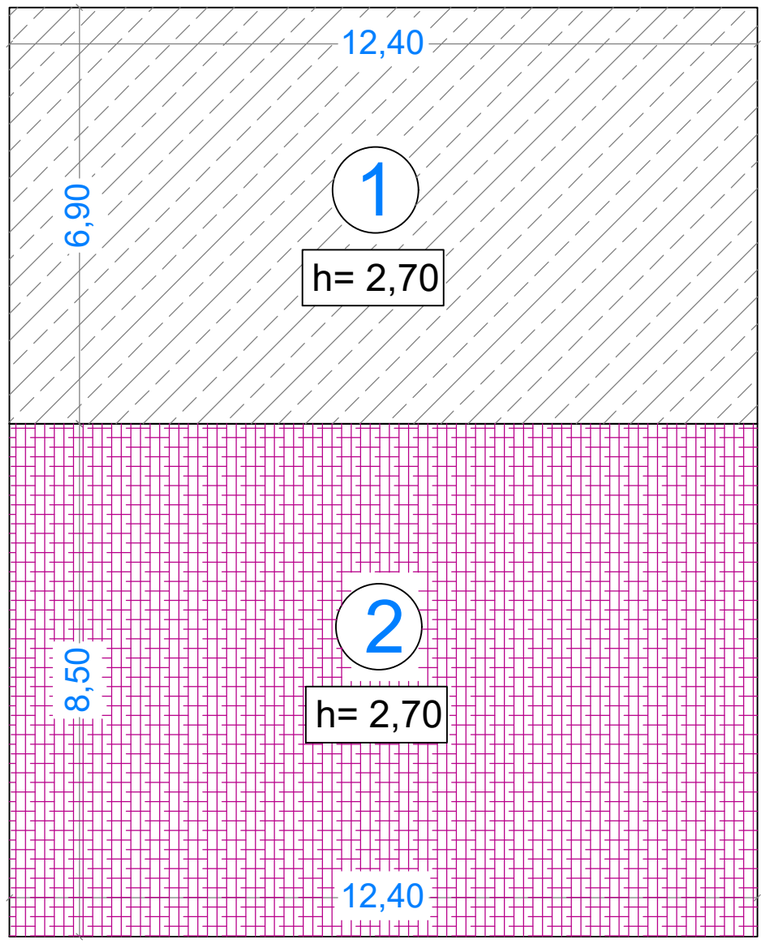
Volume = 85.56 x 2.90= 248.12 mc

2) Superficie = 105.40 mq

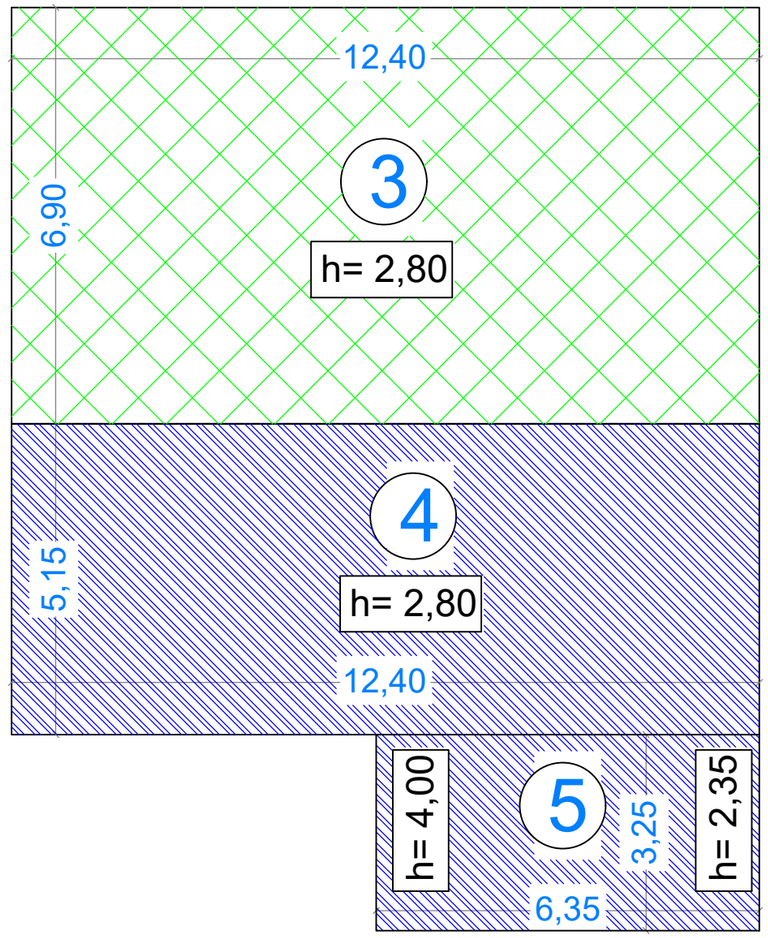
H=2.70+0.20= 2.90

Volume = 105.40 x 2.90= 305.66 mc

## PIANTA PIANO TERRA




## PIANTA PIANO PRIMO




3) Superficie = 85.56 mq

H=2.80+0.20= 3.00

Volume = 85.56 x 3.00= 256.68 mc

4) Superficie = 63.86 mq

H=2.80+0.20= 3.00

Volume = 63.86 x 3.00=191.58 mc

5) Superficie = 20.63 mq

H=(4.00+2.35)/2+0.20= 3.37

Volume = 20.63 x 3.37= 69.52 mc

VOLUME TOTALE "ESISTENTE"= 504.80 mc

VOLUME AMPLIAMENTO "A FARSI" = 566.76 mc

VOLUME TOTALE = 1071.56 mc

Superficie Coperta "esistente" = 85.56 mq

Superficie Coperta "a farsi" = 105.40 mq

Superficie Coperta TOTALE = 190.96 mq