STUDIO TECNICO

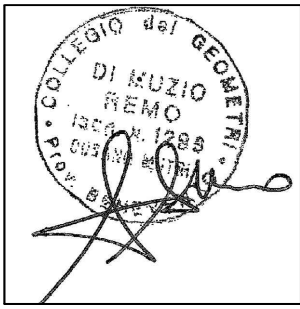
CONSULENZE-PROGETTAZIONI-RILIEVITOPOGRAFICI-CONTABILITA'

Geom. Remo Di Muzio
Via Pietà n°69
(82033) Cusano Mutri -BN-
tel. 339/4865660
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 Febbraio 2024 AGGIORNAMENTI

LAVORI: Variazioni interne e modeste modifiche alle aperture nel corso della ristrutturazione edilizia di uno degli immobili di proprietà della "Azienda agrituristica Eva" alla contrada Ariola in Pietraroja (BN).

Committenti Sig.ra BARBATO EVA Progettista Geom. Remo Di Muzio Calcolatore Dir. Lavori Collaudo C.O. Geologo Impresa	ELABORATO 01 Contiene - RELAZIONE TECNICA - INQUADRAMENTO URBANISTICO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



VISTI E APPROVAZIONI

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

COMUNE DI PIETRAROJA
(Prov. di Benevento)

OGGETTO: Variazioni interne e modeste modifiche alle aperture nel corso della ristrutturazione edilizia di uno degli immobili di proprietà della "Azienda agrituristica Eva" alla contrada Ariola in Pietraroja (BN).

COMMITTENTE: Sig.ra Barbato Eva

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa:

La committente in qualità d'imprenditore agricolo professionale e titolare della medesima azienda agricola nonchè titolare di un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia (ex rudere) censito in Catasto Urbano al foglio n°8, particelle n°103-104-105-106-107-108-109 i cui lavori risultano autorizzati con Permesso di Costruire n. 6 del 01/06/2017 prorogato in data 05.10.2023 per altri 24 mesi e di cui con la presente SCIA in effetti si chiede variante non strutturale.

L'imprenditore al fine di soddisfare le esigenze della crescente azienda agricola veniva nella determinazione di apportare al progetto esecutivo approvato alcune modifiche distributive che garantiscano una struttura multifunzionale per integrare il reddito agricolo e migliore il reddito dell'azienda con alcuni ammodernamenti necessari e sopravvenuti nel tempo.

Attesa la possibilità di usufruire con in effetti si sta facendo del sisma bonus 80%, incaricava, pertanto, il sottoscritto Geom. Remo Di Muzio, iscritto al Collegio dei Geometri di Benevento al n°1296, già direttore dei lavori, 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 SCIA, in ottemperanza a tutte le vigenti disposizioni di Legge. Incaricato e 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, lo scrivente redigeva tutto quanto previsto dalla normativa di settore per il rilascio del Titolo Abilitativo, iter conclusosi con il rilascio della SCIA, meglio illustrato di seguito e *non assoggetta a pareri paesaggistici e vincolanti di sorta e pertanto esecutiva sin dalla sua presentazione*.

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" e "C1"** del Piano Particolareggiato dell'Autorità di Bacino mentre **ricade** nella perimetrazione del Parco Regionale del Matese e precisamente in zona **"C"**.

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

1b) – caratteristiche del manufatto esistente

I manufatti esistenti, che insieme costituiscono un unico corpo di fabbrica, identificato catastalmente con il n°103-104-105-106-107-108-109 sono stati realizzati ante il 01.09.1967 e in corso la ristrutturazione.

Il manufatto è inglobato in un'area di sedime a carattere agricolo, con destinazione agricola/abitativa.

La progettazione ha previsto una serie d'interventi da realizzare per il crescere dell'azienda agricola e l'instaurarsi di una nuova produzione con incremento dell'esistente, inoltre l'intervento si rende necessario per implementare un reddito aggiuntivo all'azienda sotto forma di attività agrituristica.

Nel verde dell'altopiano di Pietraroja, sorge un manufatto in pietra, il cui accesso avviene mediante una strada battuta che costeggia la proprietà.

Il manufatto, in armonia con l'architettura del luogo, si presenta in muratura di pietra a faccia vista su un unico livello: piano terra.

Tutte le opere eseguite sino ad oggi sono state autorizzate con Permesso di Costruire n. 6 del 01 giugno 2017. Tale iter autorizzativo, cominciato nell'ormai lontano anno 2016, ha acquisito tutti gli atti di assenso presupposti al suo rilascio, e più precisamente:

- Parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata del 05/10/2016;
- Parere favorevole della Soprintendenza B.A.P.S.A.E. di Caserta prot. n. 0006437 del 27/12/2016;
- Parere favorevole della Soprintendenza Archeologia della Campania di Salerno prot. n. 1307;
- Autorizzazione ambientale del 13/01/2017 rilasciata ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs 42/2004;
- Provvedimento Commissariale n. 24 del 08/03/2017 rilasciato dal Parco Regionale del Matese;
- Autorizzazione ai fini del Vincolo Idrogeologico del 24/01/2017;
- Autorizzazione Sismica n. 5384 del 26/07/2017 (per il fabbricato);

L'accesso al manufatto in fase di ristrutturazione viene mediante una passerella in legno disposta sulla canaletta di scolo. Oltrepassata la passerella troviamo la vecchia corte in selciato di pietra irregolare che sarà ripristinata come originariamente. La ricostruzione fedele del manufatto diruto, la cui ricostruzione trova fondamento nei resti murari e nelle testimonianze di anziani pastori che ricordano la costruzione prima di essere abbandonata, sarà realizzata in muratura di pietra a faccia vista, con tetto in legno sormontato da coppi di argilla. La sua destinazione sarà multipla e anche la sua distribuzione interna, come segue:

- zona adibita ad alloggio (monolocale per custode);
- zona adibita a deposito per la stessa azienda;
- zona adibita alla lavorazione di frutti di bosco;
- zona adibita alla lavorazione e al confezionamento dei prodotti di apicultura;
- zona comune adibita allo spaccio aziendale (punto vendita).

Le variazioni sono sostanzialmente le seguenti:

I. Apertura di n°02 velux nel tetto a filo falda delle dimensioni di circa 50x50 in modo da non intervenire sulle strutture del solaio di copertura.
II. Realizzazione di un servizio igienico con antibagno per ogni locale lavorazione munito di finestra a mò di areatore.
III. Realizzazione di un deposito a sevizio del locale lavorazione.

Tutte le opere contemplate nel Permesso di Costruire n. 06/2017 non subiranno alcuna variazione da un punto di vista paesaggistico, ma come già innanzi citato si rende necessario aggiornare il progetto esecutivo degli interni con una nuova distribuzione degli ambienti.

Descrizione delle opere a farsi

- **intonaci**: del tipo civile liscio, costituiti da abbozzo, rinzaffo e stesura dell'ultima mano premiscelato;
- **tramezzi**: in forati di spessore cm.8-10;
- **infissi interni**: in legno massello di castagno;
- **pavimentazione interna**: gres porcellanato o effetto cotto di colore rosso per la parte residenziale e agricola;
- **rivestimenti interni**: gres porcellanato di colore chiaro ed altezza variabile tra i 2,00 e 2,20 ml;
- **impianto elettrico:** del tipo sottotraccia ed n parte esterno a vista, conforme alle norme CEI ed EMPI ed al D.P.R. del 27.04.1955 n°547 e successive modifiche ed integrazioni;
- **impianto di approvvigionamento idrico** è quello comunale;
- **impianto di scarico:** le acque meteoriche raccolte dalle gronde sono disperse nella canaletta che a sua volta scarica nel fosso iemale a sud, mentre quelle nere sono già convogliate nelle fosse biologiche a farsi e rappresentate in planimetria approvata con progetto originario.

Compatibilità ambientale

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela e di conservazione del paesaggio agricolo di declivio e fondovalle (C.I.P.) pertanto l'opera a realizzarsi rispecchia fedelmente gli interventi ammissibili riportati nell'art.14 comma 4 delle norme del P.T.P., inoltre rispetta i divieti e le limitazioni di cui all'art.14 comma 3 delle stesse norme.

L'intervento in variante all'originario, così come previsto non genera eccessivi movimenti di terra, 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 modificativo non altera i tratti caratteristici del paesaggio della zona, in quanto, non andrà ad influenzare l'intervisibilità paesaggistica né ad alterare il declivio naturale del terreno, qualunque sia il punto di vista di un ipotetico fruitore del paesaggio. Altresì, le opere interne e di adeguamento delle aperture per l'areazione dei locali sono state ideate secondo i canoni riportati dall'art. 6 comma 3, dell'art. 7, 8 e art. 15 punto 4 delle norme di attuazione del P.T.P. Inoltre, tali interventi previsti, in parte sono consentiti dall'art.149 del D.L. 22 gennaio 2004, n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 - Legge 6 luglio 2002, n°137), ed in parte, **rientrano tra quelli NON sottoposti a procedura autorizzatoria paesaggistica, dettata dal D.P.R. n°31 del 13 febbraio 2017, di cui all'Art. 3, comma 1, allegato A, lettera A.01-A.02,** che testualmente recita **"**interventi opere interne - *interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne, ecc..",* il tutto assicurandone un migliore inserimento nell'ambiente in cui si colloca ed accrescendone quelli che sono i valori paesaggistici, storici e architettonici del luogo.

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 per la funzionalità agricola quale attività agricola principale o agrituristica connessa…… 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;

SI OMETTE LA VERIFICA URBANISTICA IN QUANTO LA PRESENTE VARIANTE NON COMPORTERA' INCREMENTO DI SUPERFICIE E VOLUME SE NON PER QUELLI GIA' ASSENTITI CON PERMESSO DI COSTRUIRE N. 06/2017 e della sagoma iniziale.

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

Considerato che l'area ricade in **Zona vincolata** dal Parco Regionale del Matese, quindi sono fatte salve le previsioni contenute nelle norme di attuazione vigenti della zona **"C" in cui l'intervento risulta possibile**,

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 e **"C1"** possibili fenomeni franosi.

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

Tanto dovevasi.

Pietraroja, li febbraio 2024

IL TECNICO
Geom. Remo Di Muzio



Il sottoscritto Remo Di Muzio, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Benevento al n°1296, in qualità di Tecnico Progettista e Direttore dei Lavori, in riferimento alla segnalazione certificata d'inizio attività edilizia presentata dal Sig,ra Barbato Eva,

ASSEVERA

CHE i lavori descritti nella presente relazione, rientrano tra le opere previste dalla Legge Regionale n°19/01 e della Legge n°662/96, art. 2 comma 60, punto 7, lettera a).
Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.

Allega alla presente:

1. Inquadramento urbanistico
2. Elaborati Grafici stato di progetto

Cusano Mutri, lì febbraio 2024

Il Progettista e D.d.L.

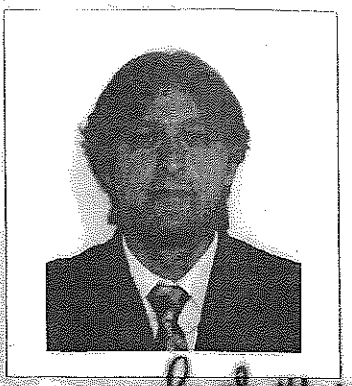
Geom. Remo Di Muzio



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)

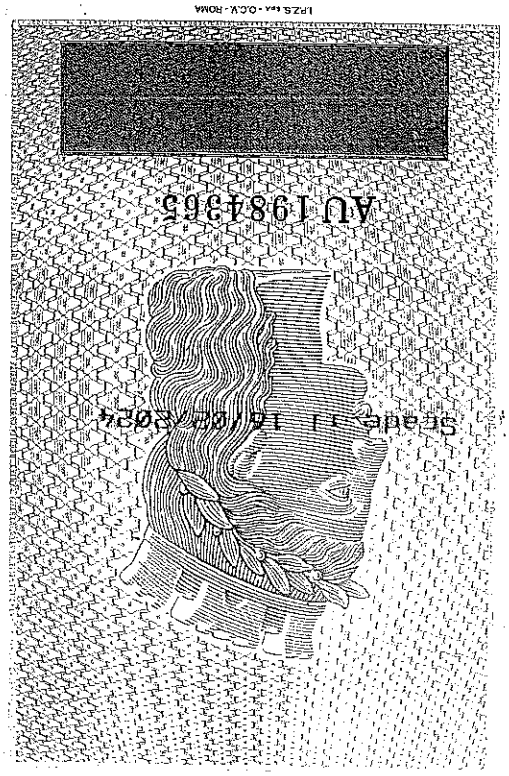
Impronta del dito indice sinistro

COMUNE DI CUSANO MUTRI (BN)

REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA

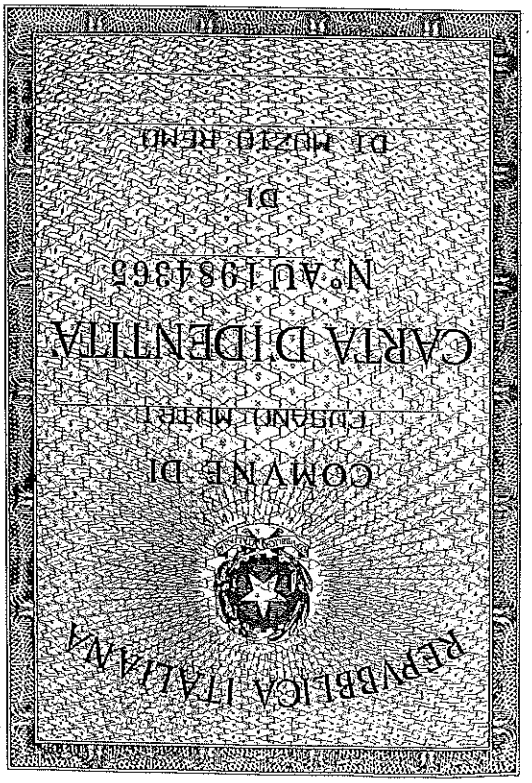
Codice Fiscale DMZRMO75B16H501J Sesso M
Cognome DI MUZIO
Nome REMO
Luogo di nascita
Data di nascita 16/02/1975

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

Geom. Remo Di Muzio
- Via Pietà, 71 – 82033 Cusano Mutri (BN)-

COMUNE DI PIETRAROJA

OGGETTO: Variazioni interne e modeste modifiche alle aperture nel corso della ristrutturazione edilizia di uno degli immobili di proprietà della "Azienda agrituristica Eva" alla contrada Ariola in Pietraroja (BN)

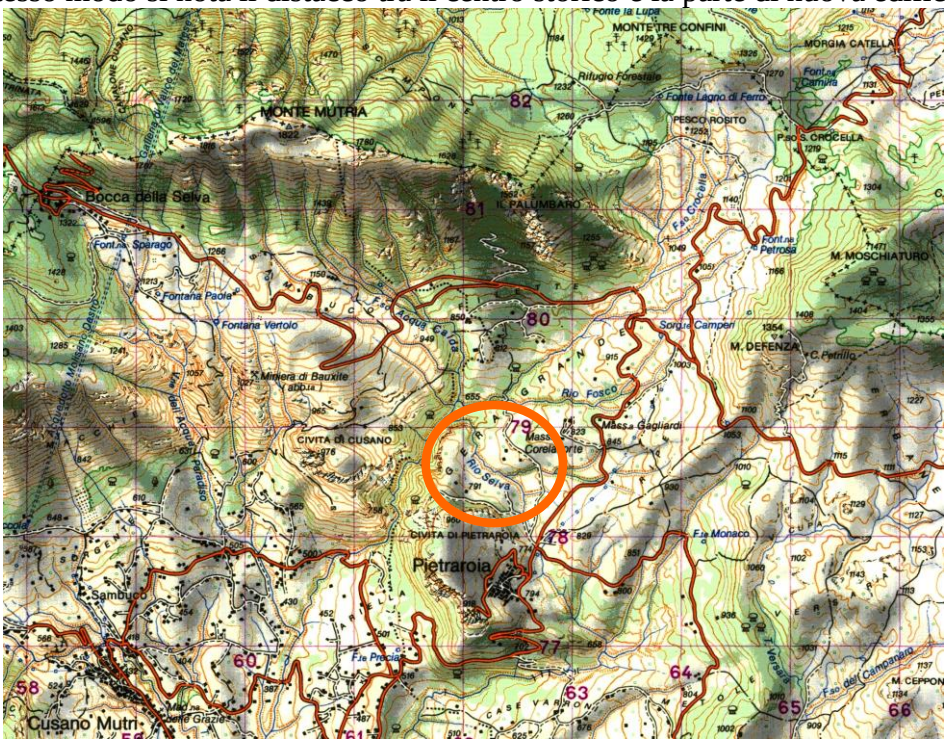
Committente: Sig.ra Barbato Eva

2. ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

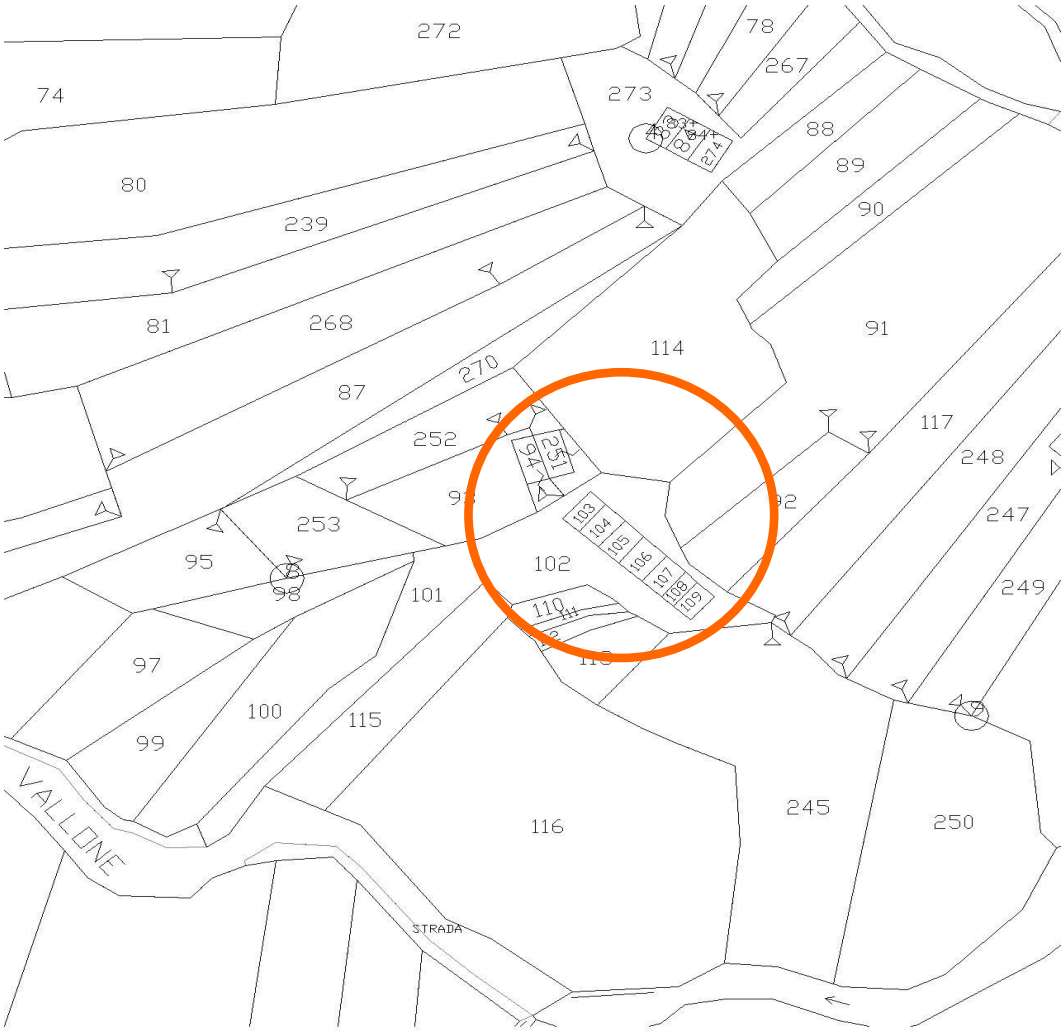
1. Ortofoto dell'area



2. Stralcio planimetria IGM scala 1: 25.000 da cui si evince la vicinanza con il contesto abitato e allo stesso modo si nota il distacco tra il centro storico e la parte di nuova edificazione.



3. Stralcio catastale (foglio n°8 p.lle n°93-94-102-103-104-105-106-107-108-109-251-252)

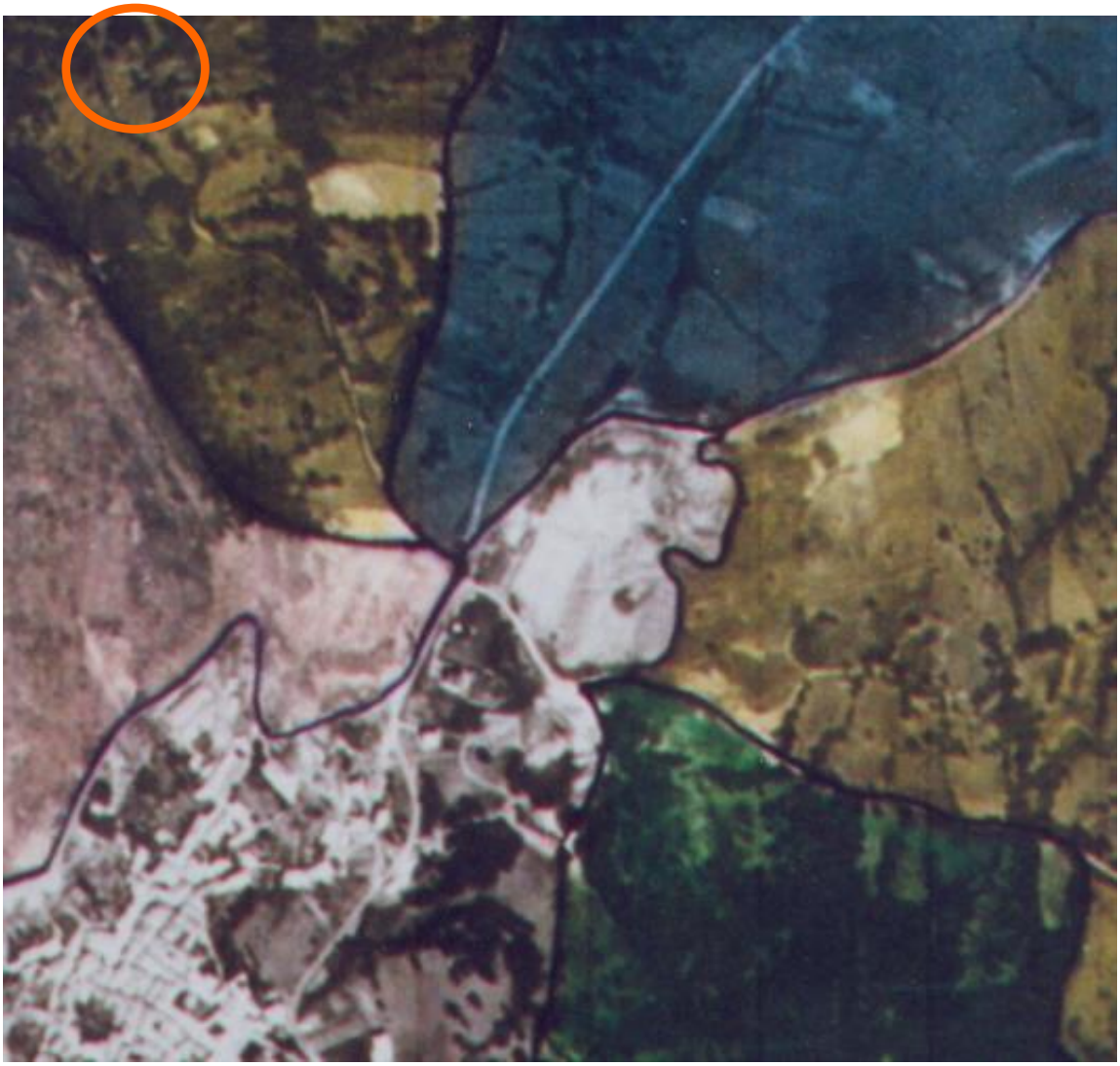


Verifica di conformità alle previsioni del "Piano Regolatore Generale"

L'intervento proposto ricade all'esterno del centro abitato e quindi in **zona agricola.**

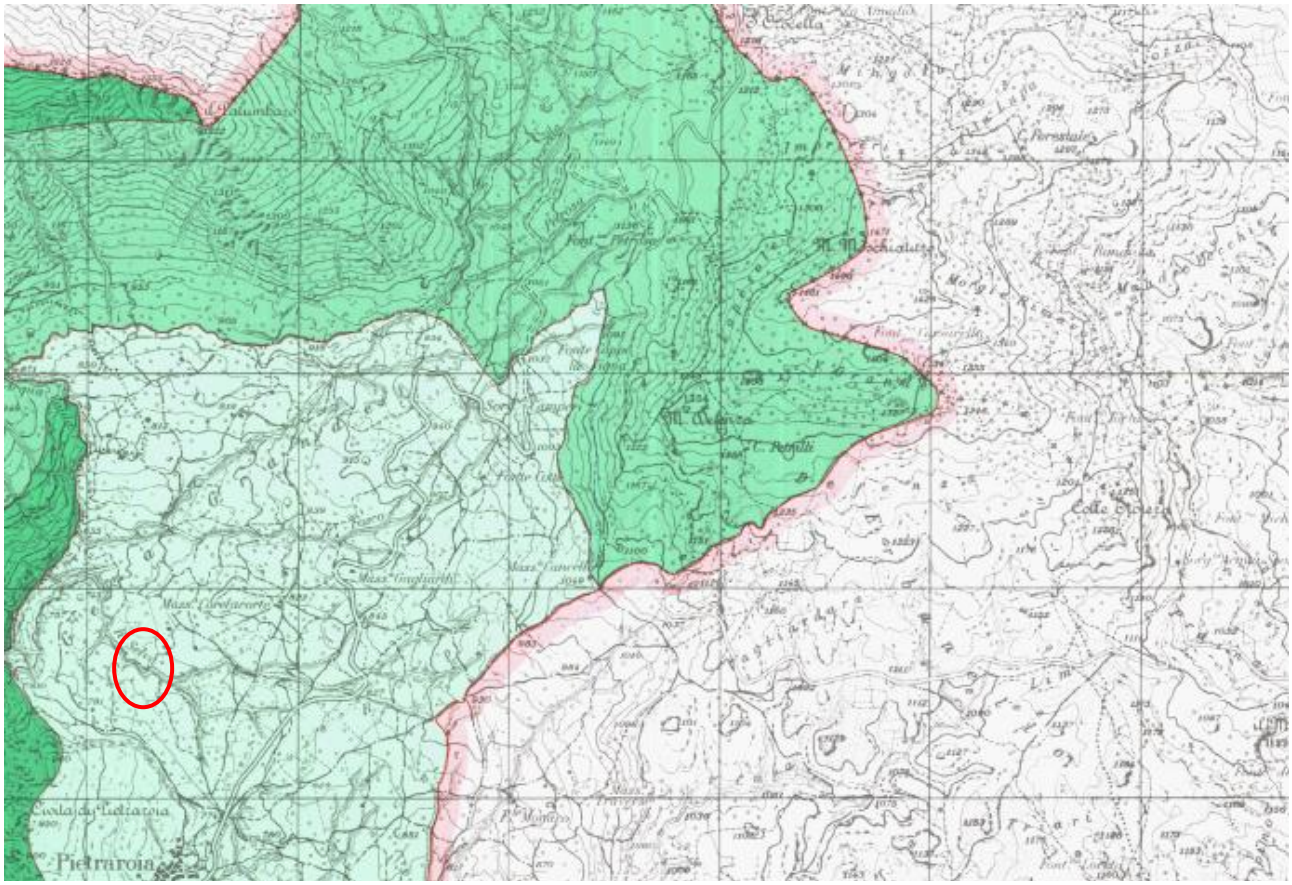
Verifica di conformità alle previsioni del "Piano Territoriale Paesistico"

La zona in oggetto è sottoposta alle norme di tutela e di conservazione integrata del paesaggio di pendice montana e collinare (C.I.P) pertanto l'opera a realizzarsi rispecchia fedelmente gli interventi ammissibili riportati nell'art.14 comma 4 delle norme del P.T.P.



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

Considerato che l'area **ricade** in Zona **tutelata** dal Parco Regionale del Matese. L'intervento risulta consentito e tutelato delle norme d'attuazioni vigenti del Parco Regionale del Matese della zona "C".

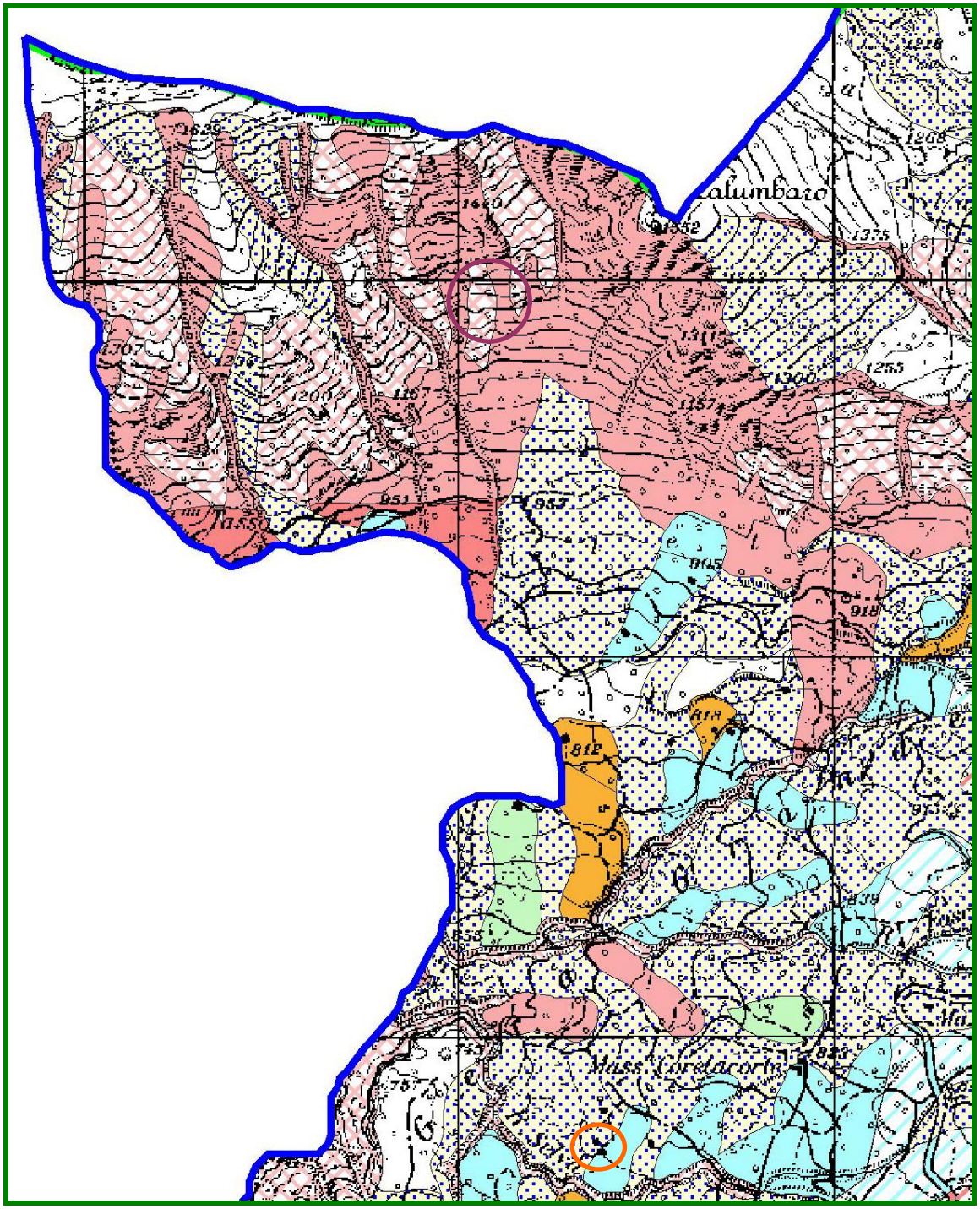


PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

COMUNE DI ***Pietraroja*** *PROVINCIA DI* ***BENEVENTO***

AREE A RISCHIO DI FRANE

UBICAZIONE DELL'OPERA



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 R_2 - area a rischio medio e C1.**

4. CONI DI RIPRESA FOTOGRAFIE DEL FABBRICATO OGGETTO D'INTERVENTO

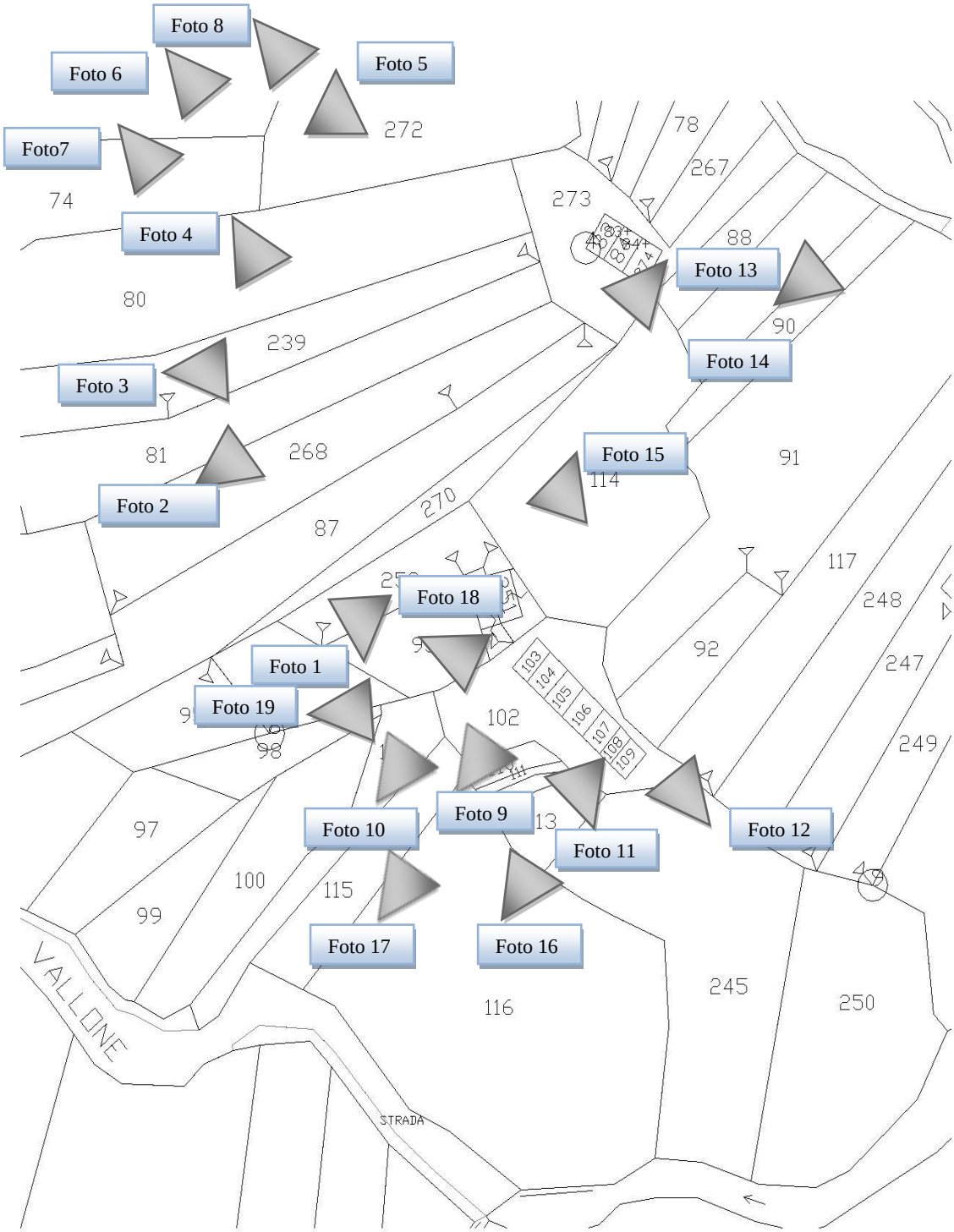




Foto 1



Foto 2



Foto 3 ingresso fabbricato



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7 vista panoramica attuale



Foto 8 vista panoramica attuale



Foto 9 -- Rudere da ristrutturare



Foto 10 -- Rudere da ristrutturare



Foto 11 –Rudere da ricostruire



Foto 12 rudere da ristrutturare



Foto 13 Strada di accesso



Foto 14 Strada di accesso



Foto 15 Vista panoramica



Foto 16 Rudere da ristrutturare



Foto 17 Rudere da ristrutturare



Foto 18 Rudere da ristrutturare



Foto 19 Vista panoramica rudere