PSR 14-20 Campania

Comune di STIO

Provincia di Salerno

630 14 MAR. 2023 PRATICA EDILIZIA NR 46 ANNO 2017 = VARIANTE

Parco del Cilento e Vallo di Diano

AMMODERNAMENTO AZIENDALE

VARIANTE al Permesso di Costruire n. 7 Prot. n. 1728 del 28/06/2018

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABBRICATO STRUMENTALE CON SISTEMAZIONE DELLE AREE PERTINENZIALI

Tavola **1**

Elaborati:

RELAZIONE TECNICA
INQUADRAMENTO TERRITORIALE
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ELABORATI GRAFICI STATO ATTUALE E PROGETTO

Scala :

Data : **Dicembre 2022**

Committente:

Azienda Agricola Infante Federica

Federica Infante

Agg. :

PNL società cooperativa
Società di INGEGNERIA & ARCHITETTURA

Progettazione:

Ing. Piero Trotta

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI SALERNO
INGEGNERE PIERO TROTTA Albo N. 4817

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: **Ammodernamento aziendale – Ristrutturazione edilizia di un fabbricato strumentale e sistemazione delle aree pertinenziali in Località Mulinieddo**

VARIANTE PROGETTUALE AL PERMESSO DI COSTRUIRE n.7 Prot. 1728. del 28/06/2018

Committente: **Azienda agricola Infante Federica cod. fisc. NFNT LI51P58I960X**

PREMESSA

Il presente progetto viene redatto su incarico ricevuto dalla sig.ra Infante Federica, titolare dell'omonima azienda agricola, la quale detiene i fondi oggetto d'intervento, ubicati alla località "Mulinieddo" del comune di Stio, in forza di un contratto di locazione di fondi rustici regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. L'area d'intervento è censita in catasto al foglio 12 p.lle 16, 522 e 523. Si tratta di fondi rustici e di un piccolo fabbricato rurale adibito a deposito agricolo.

Alla luce dei nuovi scenari economici post covid ed al conflitto bellico in Ucraina, che di fatto hanno fatto aumentare notevolmente i costi di costruzione e contestualmente hanno anche contratto la domanda, orientando la politica gestionale delle imprese alla minimizzazione dei costi di produzione, la committente intende rimodulare il progetto originario che interessava la realizzazione di un nuovo fabbricato e la sistemazione delle aree pertinenziali, con il presente progetto di variante consistente nella ristrutturazione edilizia della volumetria esistente al posto della realizzazione di un nuovo fabbricato e la sistemazione delle aree pertinenziali rimaste invariate rispetto alle previsioni del progetto originario. Le opere contenute nel progetto di variante sono riferite all'ammodernamento dell'azienda agricola condotta dalla committente, coerentemente al proprio Piano di Sviluppo Aziendale.

RIFERIMENTI NORMATIVI

REGIME AMMINISTRATIVO EDILIZIO

- D.Lgs 380/2001 s.m.i
- SEZIONE II, ALLEGATO D.LGS. n.222/2016

PAESAGGIO

- Interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica, secondo il D.Lgs 42 del 2004

- Programma di Sviluppo Rurale PSR Campania 2014-2020, macroarea D "Aree rurali in ritardo di sviluppo", in base alla territorializzazione prevista dal PSR;
- Piano del PNCVDA. La compatibilità dell'intervento progettuale trova esplicito riscontro nelle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'art. 14 Attività agro – silvo - pastorali;
- zona montana/svantaggiata ai sensi della Direttiva 75/268/CEE e s.m.i.;
- non Ricadono in zone vulnerabili ai nitrati individuate dalla Delibera di Giunta Regionale n° 700 del 18/02/2003;
- non è censita nel Catasto Incendi Boschivi della Regione Campania (legge quadro 353/ 2000)

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

L'intero intervento ricade nel territorio Comunale di Stio, la cui superficie comunale è ricompresa interamente nel Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni.

Il vigente strumento urbanistico comunale individua la zona d'intervento come zona "E Zona agricola", mentre per la zonizzazione del piano del Parco, secondo dall'art. 8 l'area è ubicata nella zona di protezione C2.

Il progetto di variante, come indicato in premessa, interessa la ristrutturazione ed adeguamento strutturale del fabbricato esistente, strumentale all'azienda agricola in sostituzione della realizzazione del nuovo fabbricato di cui al permesso di costruire 7/2018. Il fabbricato esistente oggetto d'intervento, sarà utilizzato per la trasformazione dei prodotti agricoli. Le aree pertinenziali saranno sistemate per essere rese fruibili e funzionali all'attività produttiva, così come indicato negli elaborati grafici. Il progetto di variante, coerentemente con il progetto originario, è finalizzato all'ammodernamento di un'azienda agricola esistente, la quale pratica attività agro silvio pastorali di tipo tradizionali nel rispetto dell'art. 14 delle norme di attuazione del Piano del Parco Nazionale del Cilento Vallo di Diano e Alburni.

Come si evince dalla documentazione fotografica, il piccolo fabbricato oggetto di intervento è realizzato in muratura portante di due diverse tipologie, sia di blocchi in calcestruzzo e sia in pietra locale, lo stesso fabbricato attualmente è utilizzato come deposito. Il costruito e le relative aree pertinenziali, nella strategia di ammodernamento aziendale, necessitano di un intervento di trasformazione generale, che certamente concorre positivamente a migliorare anche il contesto paesaggistico oggetto d'intervento.

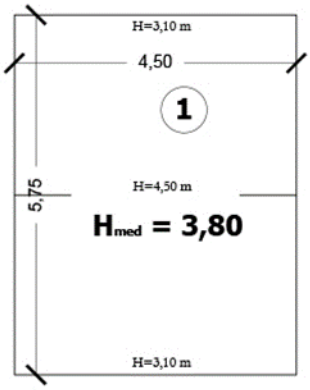
L'intera aerea presenta una buona stabilità nei confronti di movimenti franosi, la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane avviene per il tramite di solchi esistenti, i quali saranno utilizzati anche in futuro, senza la necessità di effettuare movimenti di terra significativi ai fini del vincolo idrogeologico.

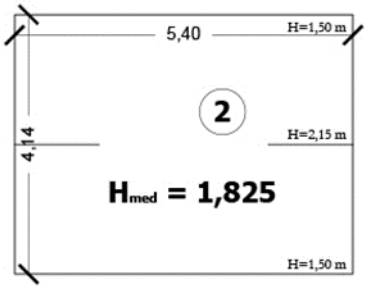
L'accesso all' area d'intervento avviene direttamente dalla confinante strada comunale mediante una piccola pista aziendale, la quale ha il fondo in terra battuta e scarpate in terra. Tale pista presenta dei limiti di fruizione in occasione delle piogge pertanto sarà interessata da piccoli interventi di adeguamento del fondo e delle scarpate.

Per la verifica urbanistica, rispetto al vigente PRG, viene riporto di seguito il calcolo grafico analitico delle superfici e volumi dello stato di fatto:

CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

PIANTA PIANO TERRA – STATO DI FATTO





CALCOLO VOLUMI:
Piano terra - stato di fatto

1 - 5,75 x 4,50 = Mq. 25,87 x h 3,80 = Mc 98,32
2 - 4,14 x 5,40 = Mq. 22,35 x h 1,82 = Mc 40,80

TOTALE **Mq. 46,46** **Mc 139,12**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO DI VARIANTE

Il progetto di variante, nell'ambito dell'ammodernamento aziendale, interessa la ristrutturazione ed adeguamento strutturale di un corpo di fabbrica strumentale all'azienda agricola, la sistemazione delle relative aree pertinenziali, la sistemazione delle piste d'ingresso, il tutto facendo ricorso a tecniche costruttive tradizionali coerenti con il contesto territoriale nel quale le opere saranno inserite. Nel progetto di variante rimane inalterata le sistemazioni e messa in sicurezza delle aree esterne, viene variato invece l'intervento sulle volumetrie aziendali. La variante prevede la ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, da destinare a laboratorio di smielatura in sostituzione della realizzazione di una nuova volumetria prevista nel progetto originario allegato al permesso di costruire n 7/2018.

L'intervento di ristrutturazione del corpo di fabbrica esistente è stato concepito per essere rispettoso delle vigenti normative sismiche, igienico sanitarie e di sicurezza, necessarie a garantire i livelli di standard imposti dalle vigenti normative di settore nell'ambito delle attività di stoccaggio, trasformazione e vendita delle produzioni agricole praticati dalla committenza. Tale intervento verrà realizzato mediante un piccolo ampliamento in altezza del corpo basso e l'adeguamento sismico delle strutture portanti esistenti, con la realizzazione di sottofondazioni, il consolidamento delle murature in pietra locale, la realizzazione di una struttura in c.a. ammorsata nelle murature in blocchi di cls, la realizzazione dei cordoli di copertura in c.a., il rifacimento di una nuova copertura in legno della tipologia coibentata e ventilata con manto di tegole portoghesi. Inoltre saranno realizzati anche due piccoli porticati in legno, antistante gli ingressi del laboratorio, i quali saranno utilizzati per lo stoccaggio temporaneo delle materie prime in ingresso e dei prodotti trasformati in uscita. Le opere di finitura che interessano i tamponamenti, le tramezzature, la copertura, gli intonaci le tinteggiature e più in generale l'adeguamento igienico sanitario degli ambienti, saranno eseguiti facendo ricorso alle tecniche proprie della bioedilizia garantendo la sostenibilità ambientale del processo costruttivo anche nella futura fase di dismissione. Le pavimentazioni saranno poste su sottofondo prosciugato mediante massetti areati realizzati con casseri a forma di cupola (Iglo) e isolamento termico caratterizzati da una ridotta trasmittanza termica.

Gli impianti civili (idrico sanitario, termico ed elettrico) saranno realizzati ex-novo secondo le vigenti norme di settore DM 37/08.

Inoltre il progetto di variante prevede abbattimento dei consumi ed il miglioramento dell'efficienza energetica dell'intera attività produttiva, mediante l'installazione di pannelli termici per la produzione di acqua calda sanitaria installati in copertura ma con accumulo negli ambienti

interni del costruito. Oltre i pannelli, tutti gli involucri della struttura saranno isolati termicamente mediante l'isolamento delle pareti perimetrali, dei massetti di sottofondo e della copertura.

L'approvvigionamento idrico avverrà mediante acquedotto pubblico, mentre le acque reflue saranno convogliate e trattate in una vasca imhoff e poi disperse nel terreno.

Relativamente alle aree pertinenziali al fabbricato, saranno trattate anche nel progetto di variante allo stesso modo come previsto nel progetto originario, per le stesse si è previsto la realizzazione di piccoli muri in pietra, di contenimento a valle, e sottoscarpa a monte, al fine di sagomare e rendere fruibili le aree pertinenziali alla sosta dei veicoli per i lavoratori e per i clienti, oltre per il carico e scarico dei prodotti. Il fondo di tali aree, sarà trattato con misto naturale battuto, in grado di assicurare la necessaria portanza e la totale permeabilità alle acque piovane. Le stesse aree saranno interessate da una riqualificazione generale consistente nella piantumazione di vegetazione autoctona. La pista interna per l'accesso all'azienda conserverà gli ingombri attuali, il fondo verrà trattato con misto granulometrico di cava, le scarpate saranno sistemate con muretti in pietra ed opere d'ingegneria naturalistica.

Ai fini del recupero delle acque piovane, anche il progetto di variante come l'originario, prevede la posa di cisterne interrate per la raccolta delle acque, le quali verranno utilizzate ai fini agricoli e per alimentare gli scarichi del bagno. Di seguito si descrivono gli interventi previsti nel presente progetto di variante:

a. Strutture portanti: l'intervento sarà realizzato mediante l'adeguamento sismico delle strutture portanti esistenti, con la realizzazione di sottofondazioni in c.a. eseguite mediante lo scavo a mano a sezione obbligata fatto a tratti per non mettere in crisi le sovrastanti murature, il consolidamento delle murature in pietra locale, la realizzazione di una struttura in c.a. ammorsata nelle murature in blocchi di cls, la realizzazione dei cordoli di copertura in c.a., il rifacimento di una nuova copertura in legno della tipologia coibentata e ventilata con manto di tegole portoghesi, la realizzazione di due piccoli porticati in legno in continuità con la copertura.

b. Sottofondo, tompagnature e tramezzature: Il sottofondo areato sarà realizzato mediante la posa in opera di casseri a perdere a forma di cupole (Iglo) con sovrastante massetto armato ed isolato che consente la circolazione dell'area ed il prosciugamento dei sovrastanti ambienti. Le tramezzature saranno realizzate con mattoni semipieni di argilla alveolati tipo Poraton.

c. Opere di finitura: tutti gli ambienti saranno interessati da opere di finitura sia interne che esterne mediante una serie di lavorazioni di tipo tradizionali che interessano: tramezzature,

tompagnature, pavimentazioni, rivestimenti, soglie, intonaci, tinteggiature, posa di porte e finestre interni ed esterni, ecc., il tutto realizzato con tecniche di bioarchitettura.

d. Realizzazione di impianti civili: impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, secondo le vigenti normative di settore D.M. 37/08;

e. Isolamento termico del fabbricato, tale intervento che interessa le chiusure esterne del corpo di fabbrica (murature, sottofondo e coperture), sarà realizzato con pannelli di materiale isolante avente adeguato spessore in modo da garantire prestazioni adeguate nella stagione invernale per il riscaldamento ed estiva per il raffrescamento. La copertura sarà trattata con tetto ventilato isolato anch'esso con appositi pannelli isolanti.

f. Ulteriori interventi di efficienza energetica, in attuazione del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, recante "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici, saranno istallati termici per consentire l'utilizzo di energia rinnovabile per la produzione di acqua calda sanitaria da utilizzare quotidianamente nella attività produttiva. I pannelli solari saranno istallati in aderenza alle falde in modo d'avere la stessa inclinazione e lo stesso orientamento.

g. Raccolta delle acque piovane. Attraverso una specifica rete di raccolta acque bianche, fatta di pozzetti e griglie, le acque piovane cadenti sulle parti coperte e scoperte dell'intera area oggetto d'intervento saranno convogliate nei solchi di scolo esistenti a valle dell'intervento progettuale, in modo da non alterare l'esistente regime idrogeologico.

h. Pista interna ed area sosta: la piste interna e l'area di sosta saranno trattate con fondo in misto granulometrico di cava. Le scarpate intorno al fabbricato saranno trattate con scogliere in massi rinverdite con vegetazione autoctona. Le scarpate della pista saranno stabilizzate con opere di ingegneria naturalistica. Interventi finalizzati a garantire le dovute portanze senza incidere sulla permeabilità delle aree interessate.

i. Recinzione e cancelli. Per garantire la prevenzione dai danni da fauna selvatica si è previsto la recinzione con pali di castagno e rete a maglie romboidali, dell'intera superficie aziendale interessata dall'intervento. Il cancello d'ingresso sarà in ferro battuto.

j. Sistemazione a verde. Aspetto sostanziale dell'intero progetto e la cura del verde che come si evince dai grafici di progetto interessa in generale l'area non interessata dalle coltivazione, Infatti le siepi previste saranno realizzate con arbusti di specie vegetali autoctone.

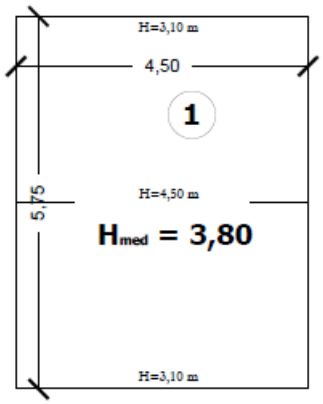
I lavori su esposti si compongono d'interventi adeguatamente inseriti nel contesto e rispettosi dell'ambiente rurale, effettuati mediante il ricorso a materiali edili tradizionalmente

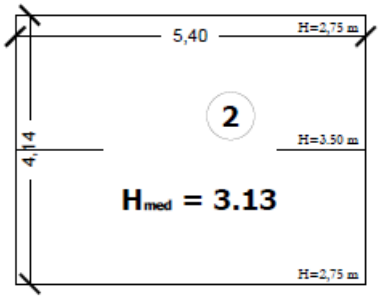
utilizzati nella zona ed a tipologie costruttive tipiche locali. Le opere previste saranno realizzate con limitati movimenti terra, che in ogni caso saranno di natura compensativa tra scavo e riporto. Il terreno di scortico sarà distribuito a strati all'interno del fondo rustico.

Per la verifica plano-volumetrica degli interventi di variante proposti, rispetto alla configurazione ante intervento, si riporta di seguito il calcolo grafico analitico delle superfici e volumi dello stato del progetto di variante:

CALCOLO PLANOVOLUMETRICO

PIANTA PIANO TERRA – PROGETTO DI VARIANTE





CALCOLO VOLUMI:
Piano terra - stato di fatto

1 - 5,75 x 4,50 = Mq. 25,87 x h 3,80 = Mc 98,32
2 - 4,14 x 5,40 = Mq. 22,35 x h 3,13 = Mc 69,96

TOTALE **Mq. 46,46** **Mc 168,28**

L'attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli nell'ambito della stessa azienda agricola, secondo la vigente normativa, deve essere svolta all'interno di fabbricati rurali strumentali aventi destinazione speciale D/10, ovvero fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. Questa è la casistica rispetto alla quale si richiede il titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento progettuale.

Dai calcoli grafici analitici su esposti si evince che:

ALLO STATO DEL PROGETTO DI VARIANTE

volumetria esistente 139,12 mc

volumetria progetto di variante 168,28 mc

Estensione superficie aziendale asservita

Foglio	P.lla	Sup. [mq]
12	16	1493
12	522	3144
12	523	35

Totale 4672

Il vigente PRG per le zone agricole prevede un indice di fabbricabilità per i fabbricati rurali strumentali pari a 0.07 mc/mq, per cui:

superficie aziendale 4672 mq

volumetria realizzabile 4672 mq X 0,07 mc/mq = 327,04 mc

Dalle anzidette considerazioni, è possibile verificare che il progetto proposto è compatibile con il vigente PRG in quando la volumetria di progetto è minore della volumetria realizzabile:

volumetria progetto di variante 168,28 mc < volumetria realizzabile 327,04 m

Tutto quanto sopra descritto si riferisce alla ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale esistente e sistemazione delle aree pertinenziali all'interno di un ammodernamento aziendale di un'azienda agricola esistente. È una variante che prevede una riduzione delle volumetrie (525,54 – 168,28 = **357,26 mc**) già autorizzate con il Permesso di Costruire n. 7/2018. Tali interventi sono stati concepiti per migliorare la produttività dell'azienda, senza modifiche significative dei profili del suolo e più in generale delle aree interessate dall'intervento progettuale.

L'intervento nel suo complesso è asseribile alla riqualificazione del territorio, del patrimonio edilizio, al recupero delle aree degradate ed alla conservazione delle risorse naturali.

In particolare si tratta di:

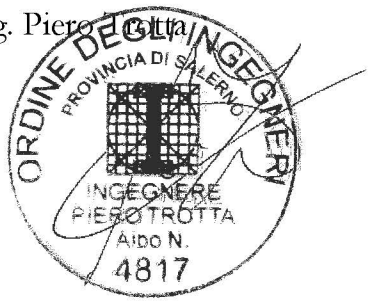
- *interventi che non sono in contrasto con il vigente strumento urbanistico comunale;*
- *realizzazione di nuova volumetria per un fabbricato strumentale alla azienda agricola;*
- *opere sicure dal punto di vista strutturale eseguite nel rispetto delle vigenti NTC 2008;*
- *opere rispettose delle vigenti norme igienico-sanitarie e di sicurezza;*
- *non interessano un edificio vincolato ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c) del dlgs 42/2004;*
- *interventi volti al contenimento dei consumi energetici di una nuova costruzione.*

Per ulteriori chiarimenti si rimanda ai grafici architettonici, alla documentazione fotografica e tutti gli elaborati allegati alla presente relazione.

Del che è relazione

Il progettista

Ing. Piero Trotta



STRALCIO IGM

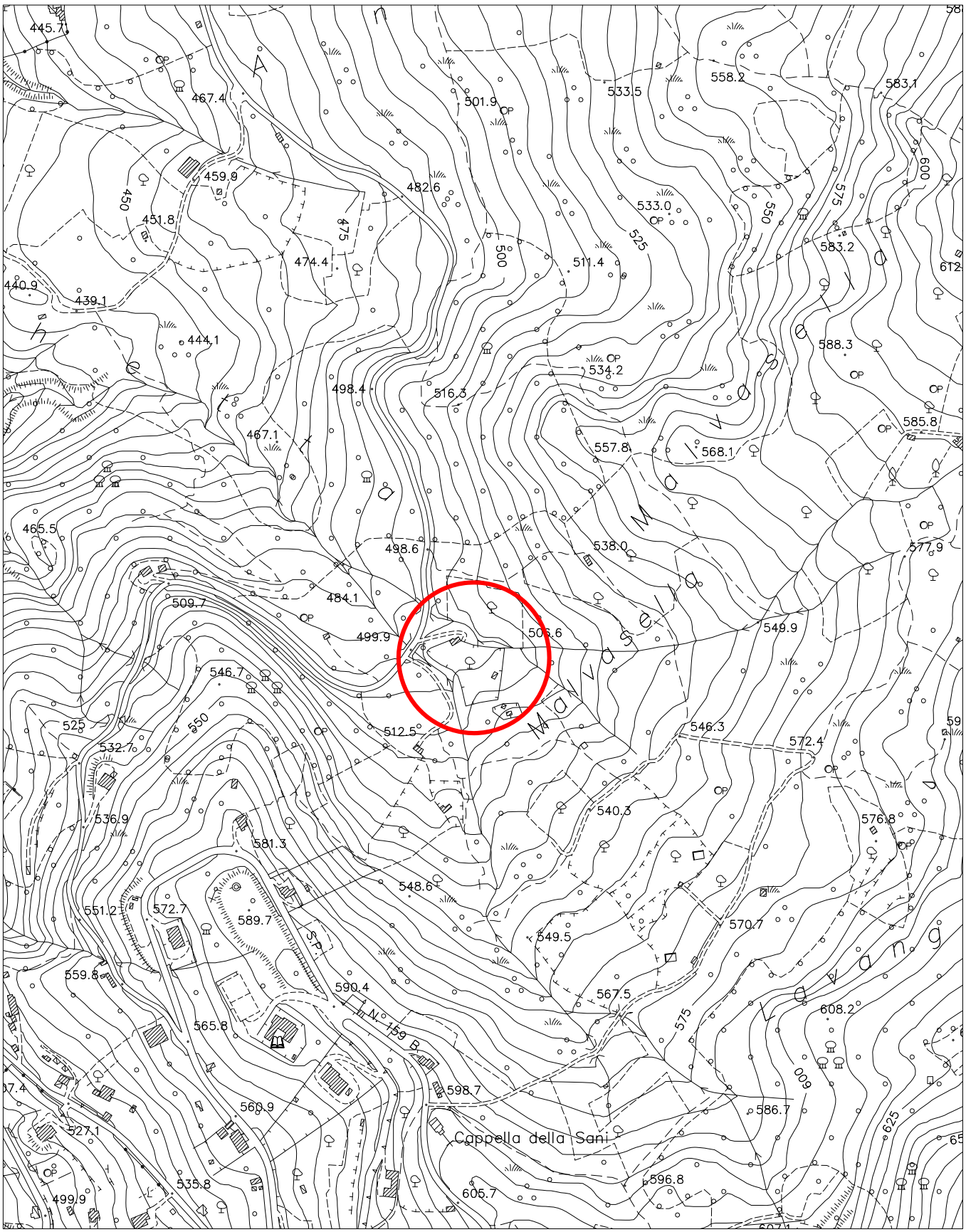
COMUNE DI STIO

Area di intervento

N

Scala 1:25.000

STRALCIO CTR



Scala 1:5000

Area oggetto dell'intervento

N

STRALCIO PIANO DEL PNCVDA

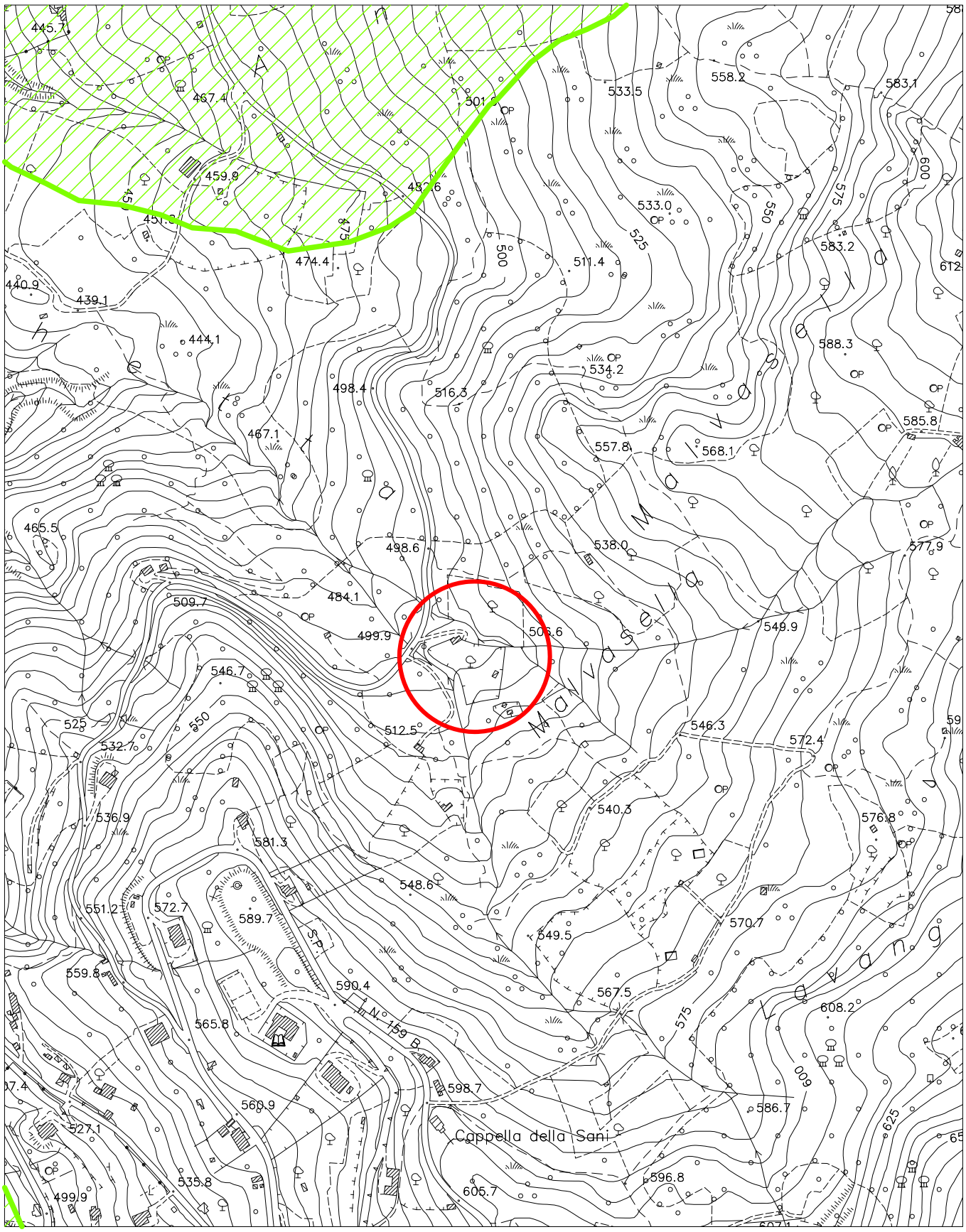
Piano del PNCVDA Stralcio Tavola B2 "ORGANIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Zone art. 8

- A1 - riserva integrale
- A2 - riserva integrale di interesse storico-culturale e paesistico
- B1 - riserva generale orientata
- B2 - riserva generale orientata alla formazione di Boschi Vetusti
- C1 - zone di protezione
- C2 - zone di protezione
- D - zone urbane o urbanizzabili
- Aree di recupero ambientale e paesistico art. 17

STRALCIO CTR

Limite area SIC



Scala 1:5000

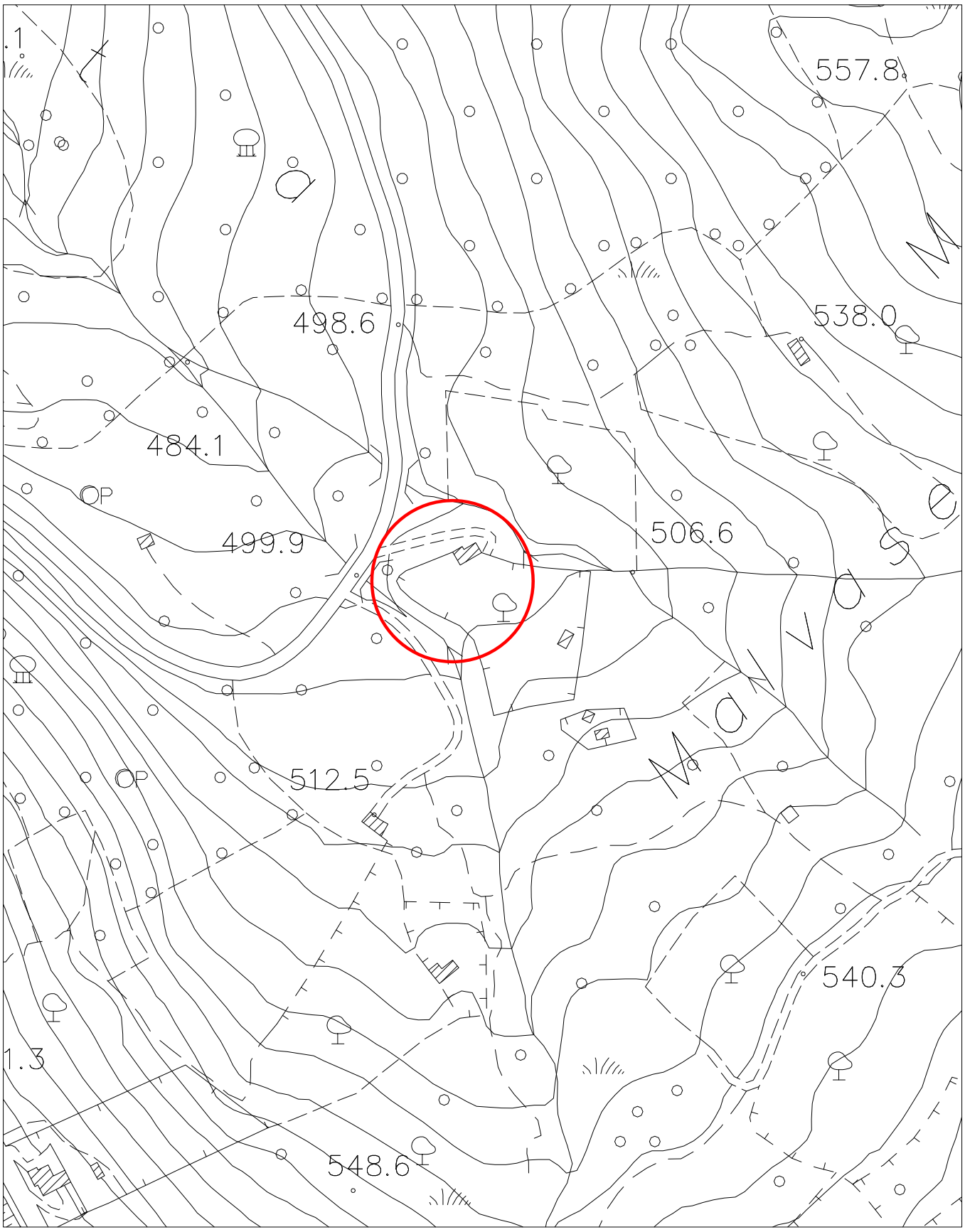
Area oggetto dell'intervento

Limite area SIC

Fiume Alento IT8050012

N

STRALCIO CTR

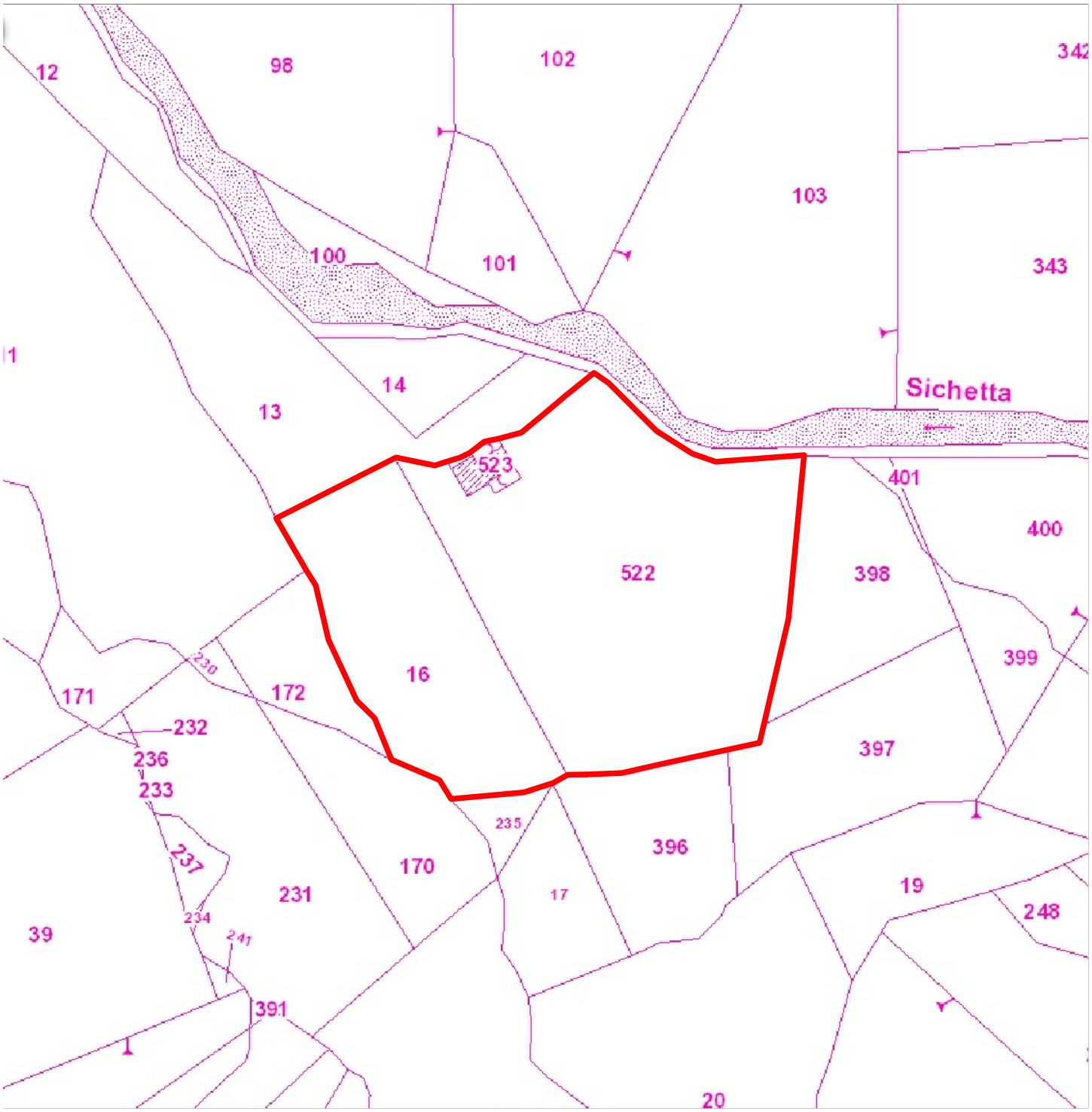


Scala 1:2000

Area oggetto dell'intervento

N

STRALCIO CATASTALE
Comune di Stio

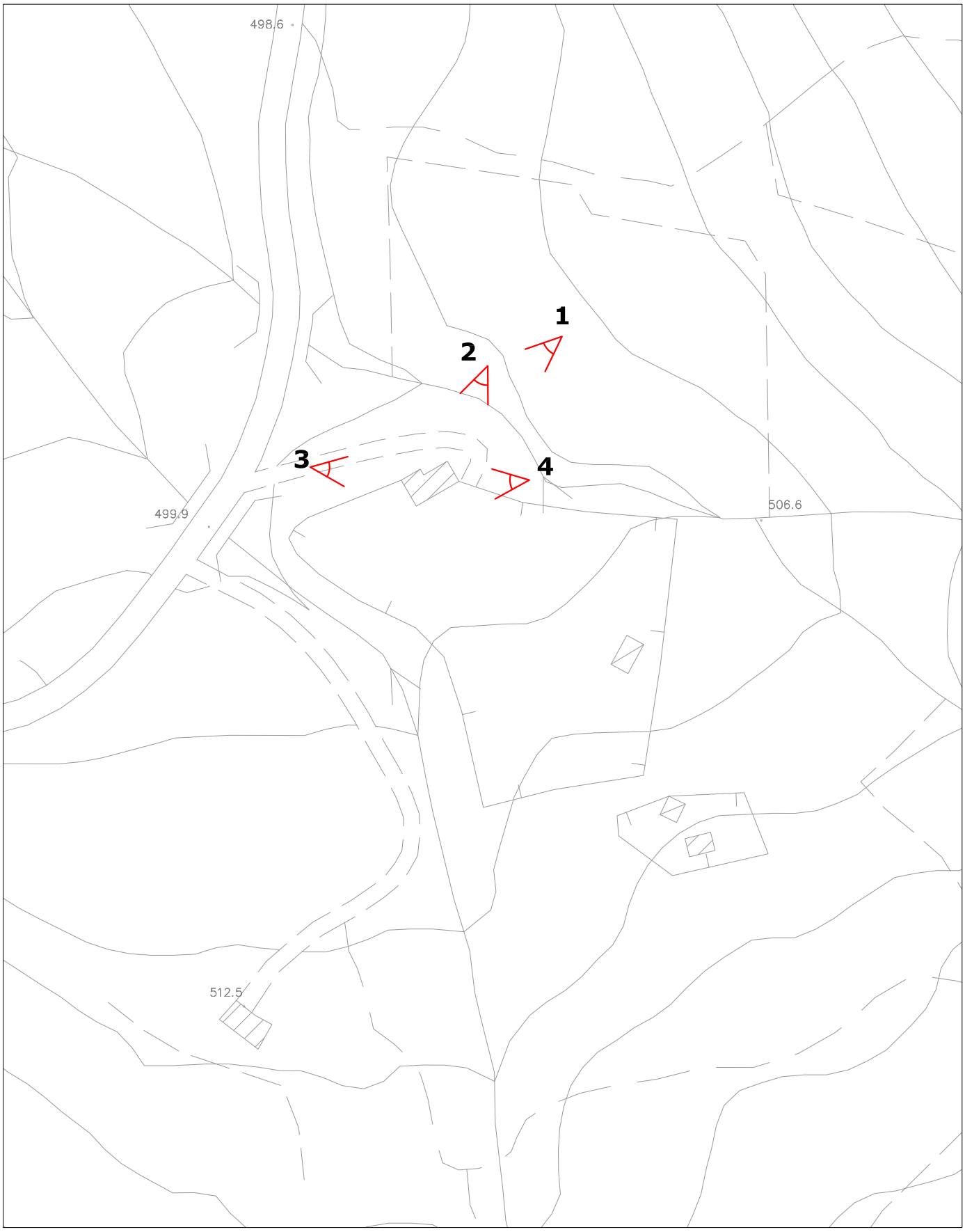


Scala 1:1000

Superficie aziendale
(Fgl. 12 - Particelle 16-522-523)

N

PLANIMETRIA DI SCATTO FOTOGRAFICO



Scala 1:1000

LEGENDA:

N PUNTO DI SCATTO FOTOGRAFICO

N

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Punto scatto 1

Punto di scatto 2

Punto di scatto 3

Punto di scatto 4

PLANIMETRIA GENERALE

STATO DEI LUOGHI

strada comunale

499.9°

Pista d'ingresso

deposito agricolo

A

B

B

A

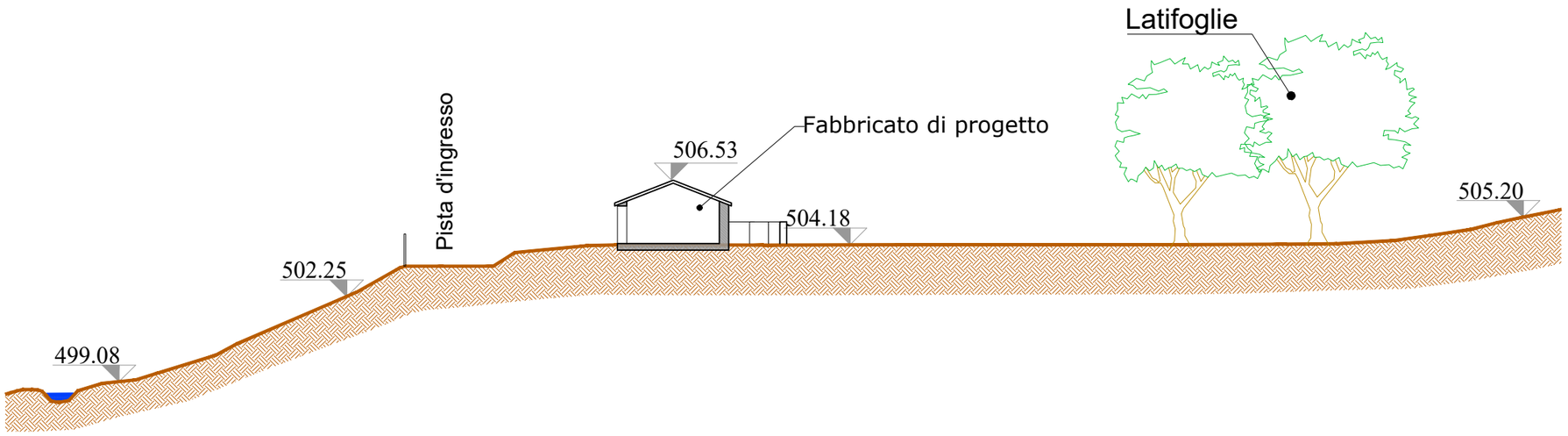
Solco di deflusso
esistente

N

SCALA 1:200

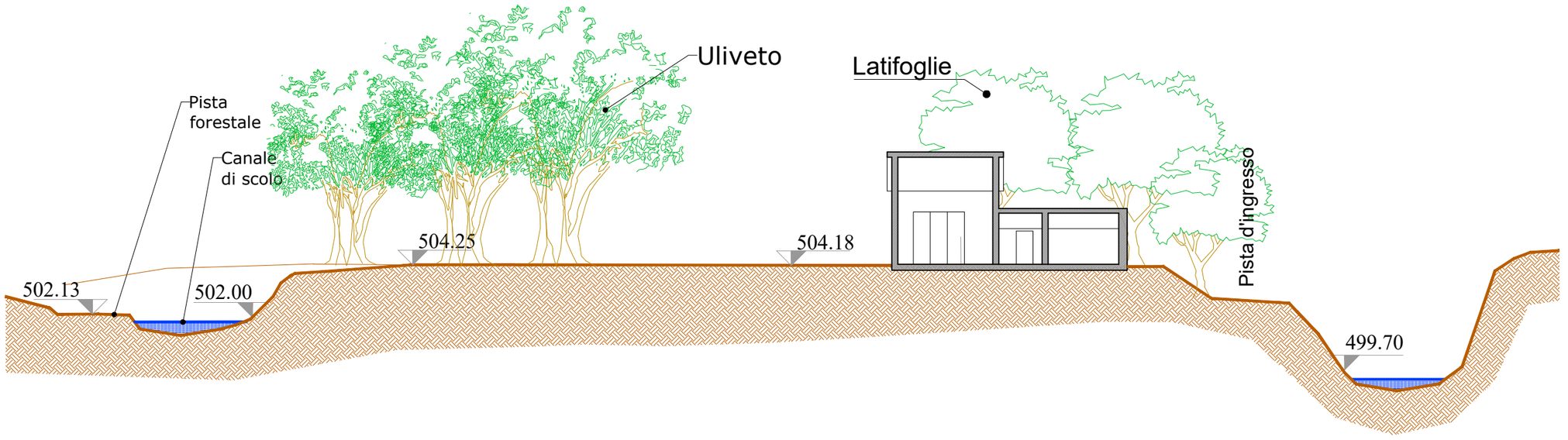
PROFILO LONGITUDINALE A-A

STATO DEI LUOGHI



PROFILO LONGITUDINALE B-B

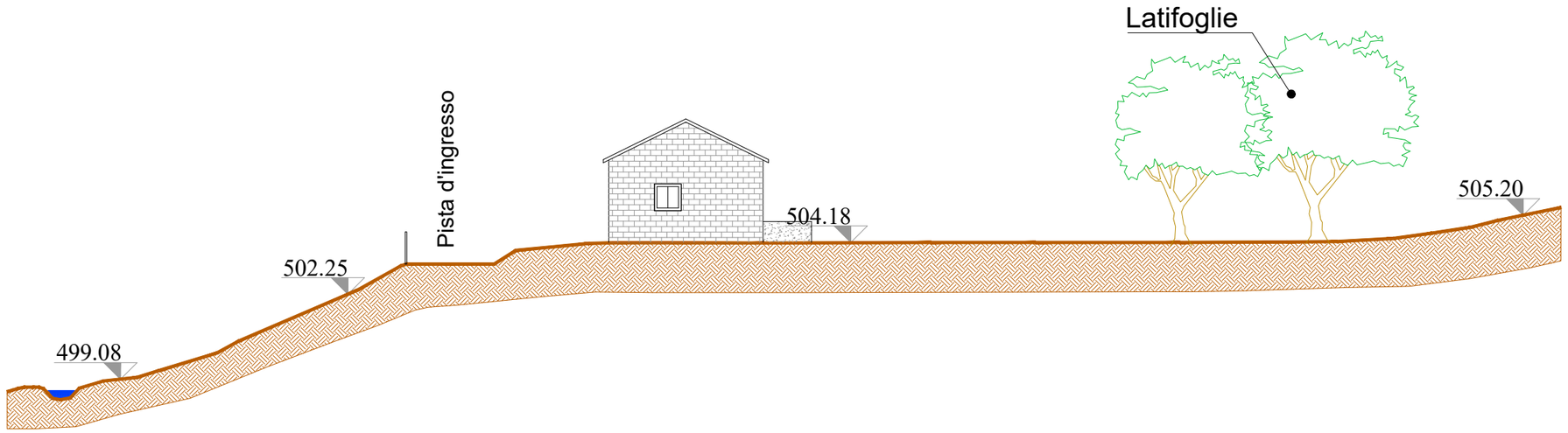
STATO DEI LUOGHI



SCALA 1:200

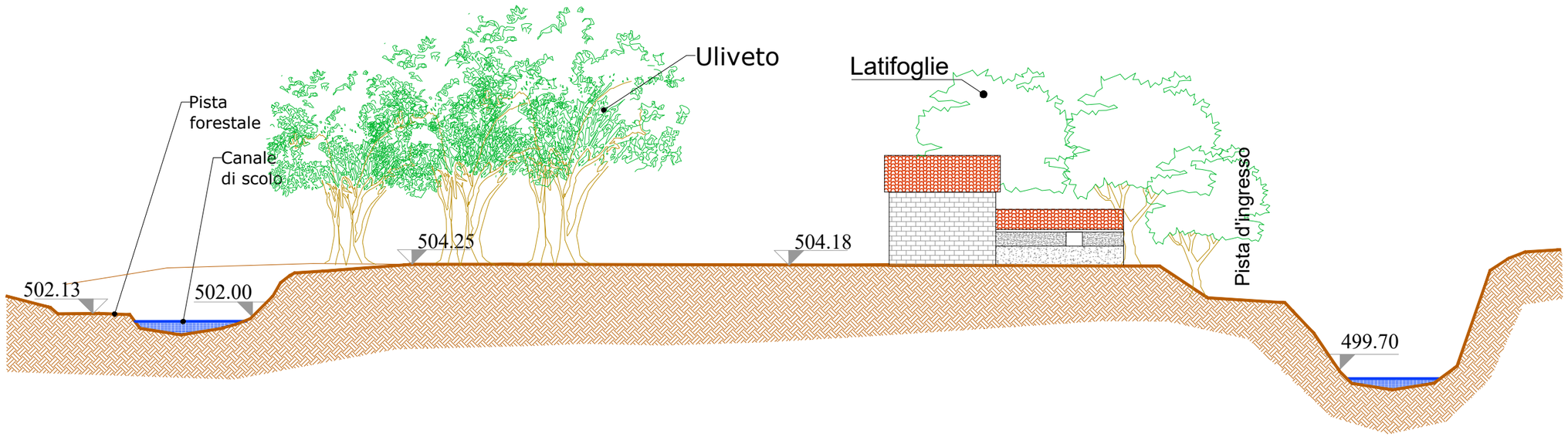
PROSPETTO SUD OVEST

STATO DEI LUOGHI



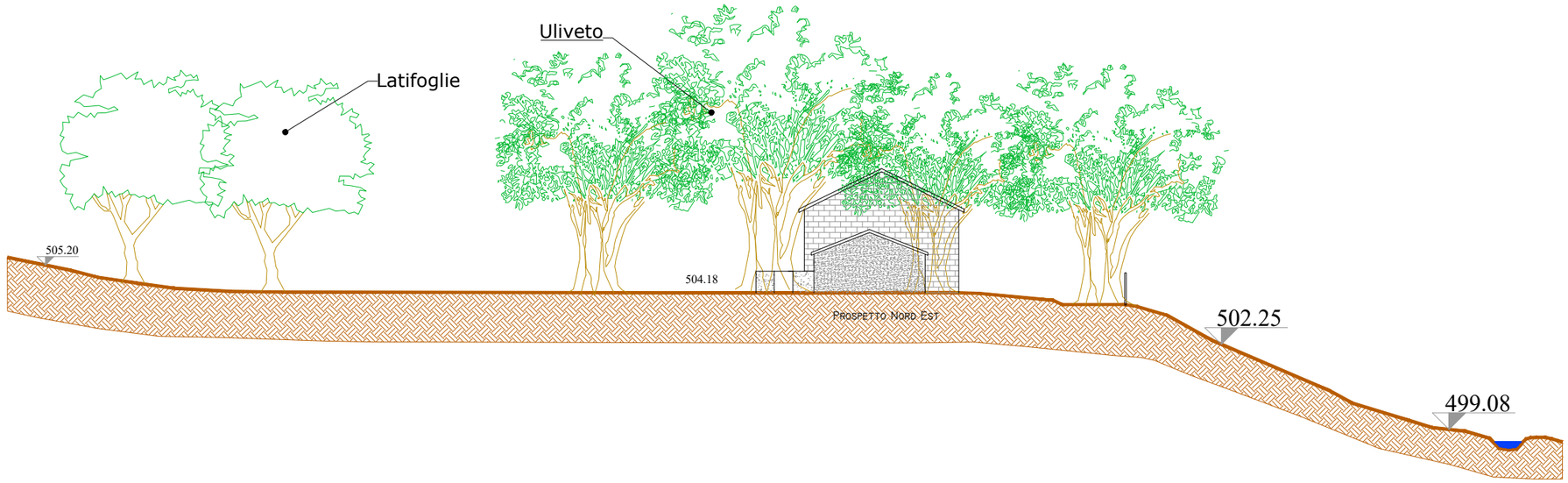
PROSPETTO SUD EST

STATO DEI LUOGHI

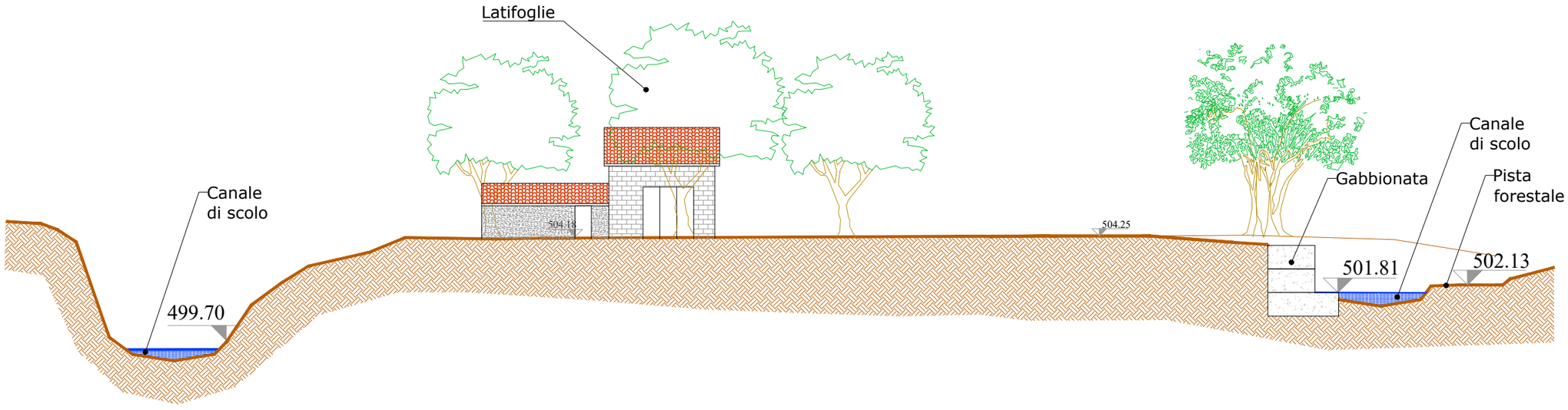


SCALA 1:200

PROSPETTO NORD EST
STATO DEI LUOGHI

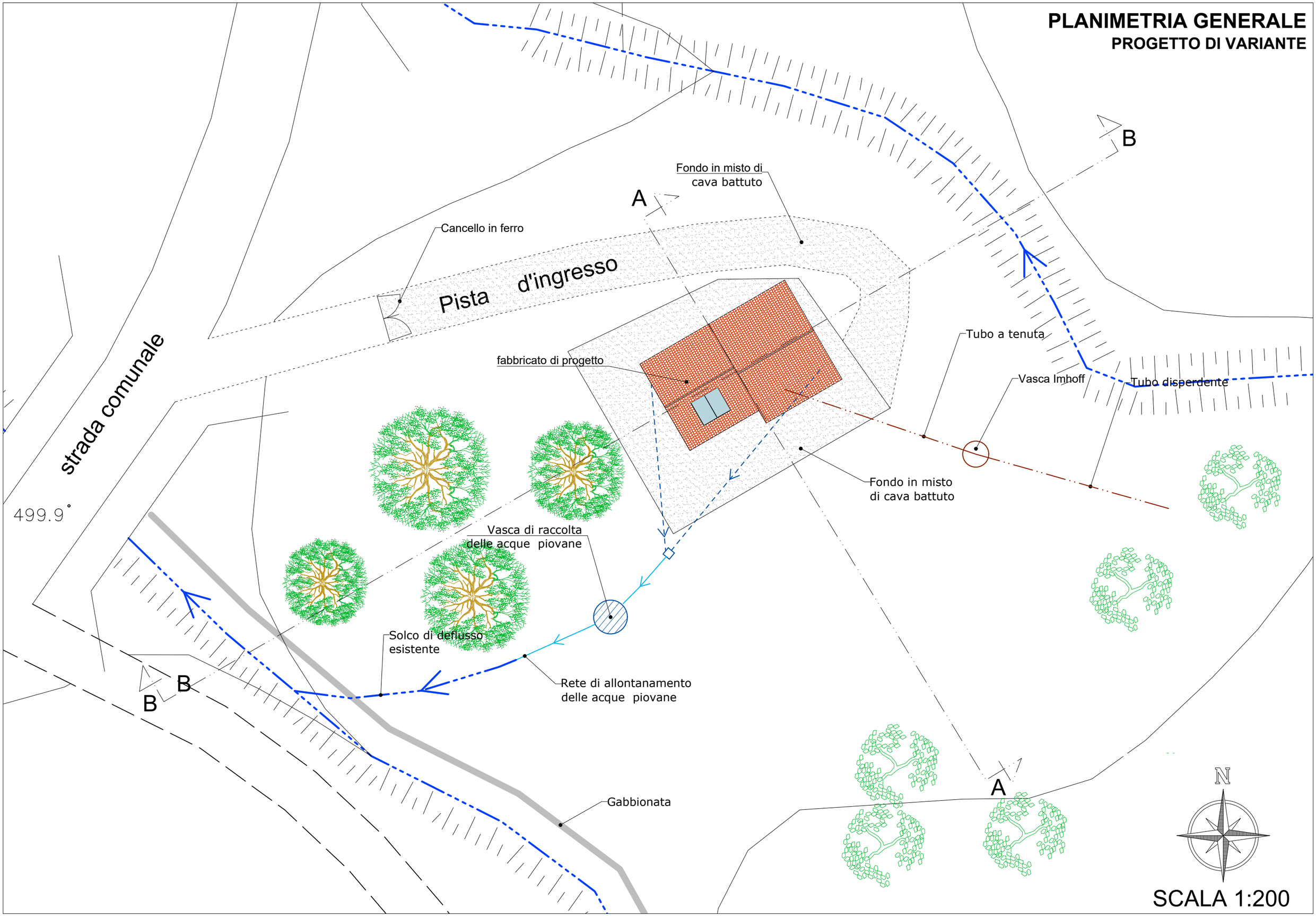


PROSPETTO NORD OVEST
STATO DEI LUOGHI



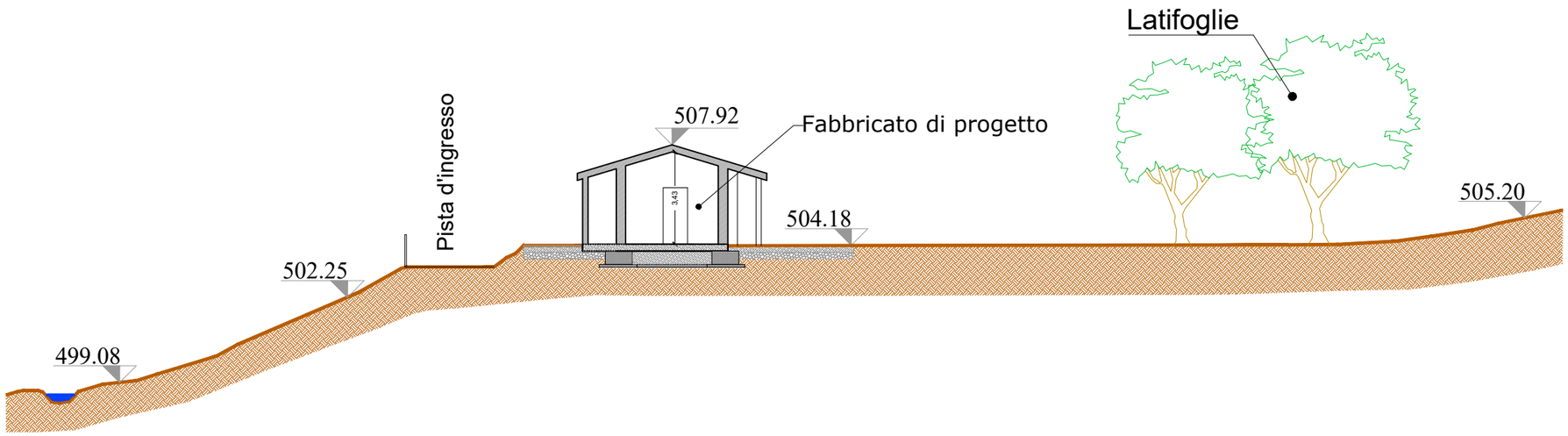
SCALA 1:200

PLANIMETRIA GENERALE
PROGETTO DI VARIANTE



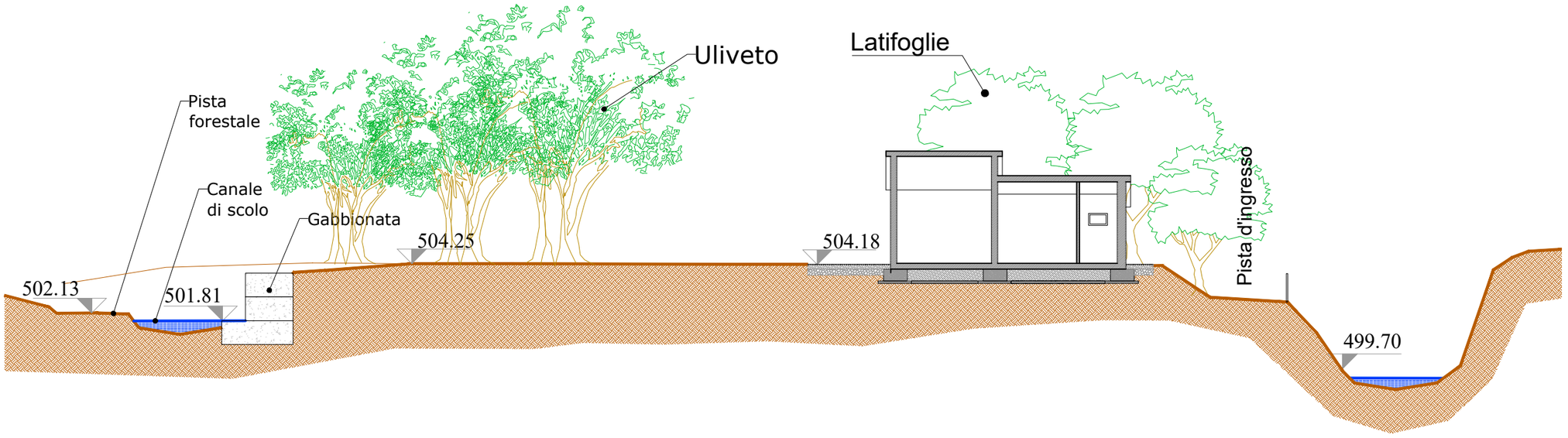
PROFILO LONGITUDINALE A-A

PROGETTO DI VARIANTE



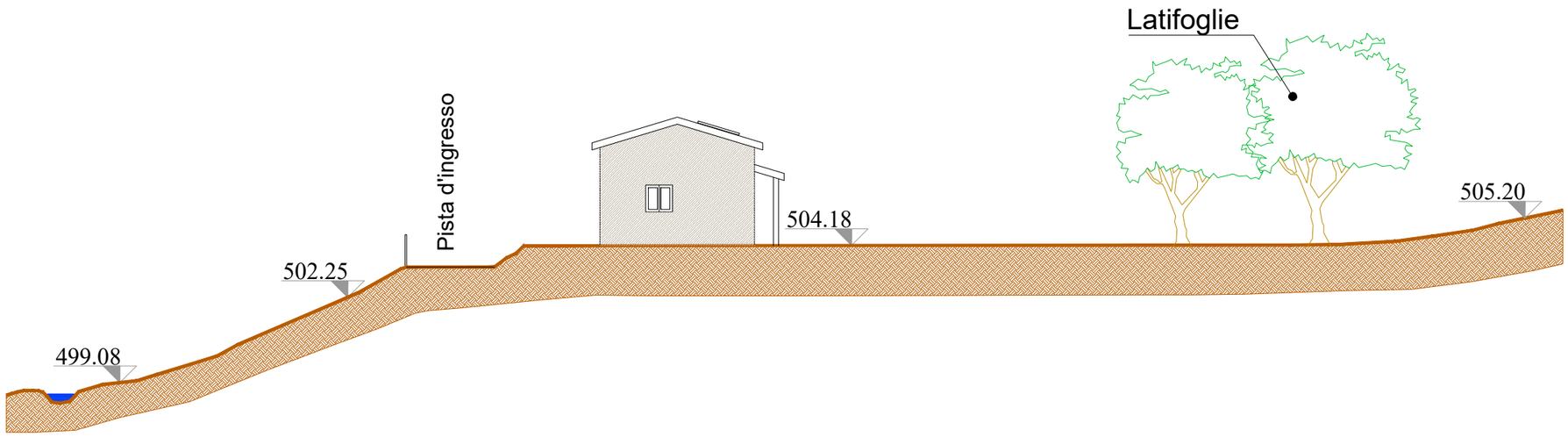
PROFILO LONGITUDINALE B-B

PROGETTO DI VARIANTE

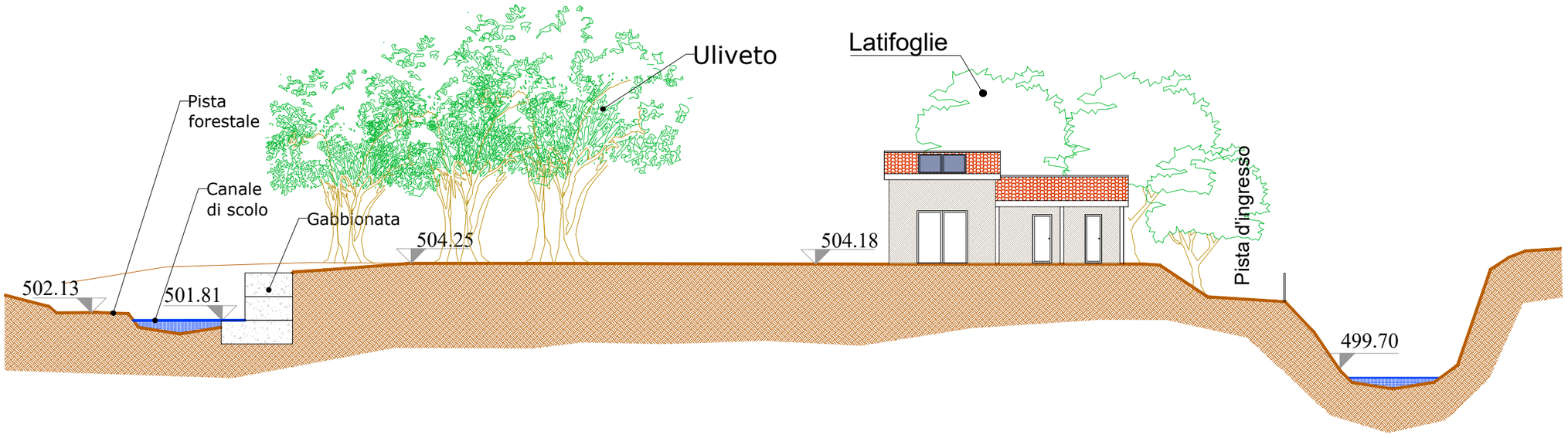


SCALA 1:200

PROSPETTO SUD OVEST
PROGETTO DI VARIANTE

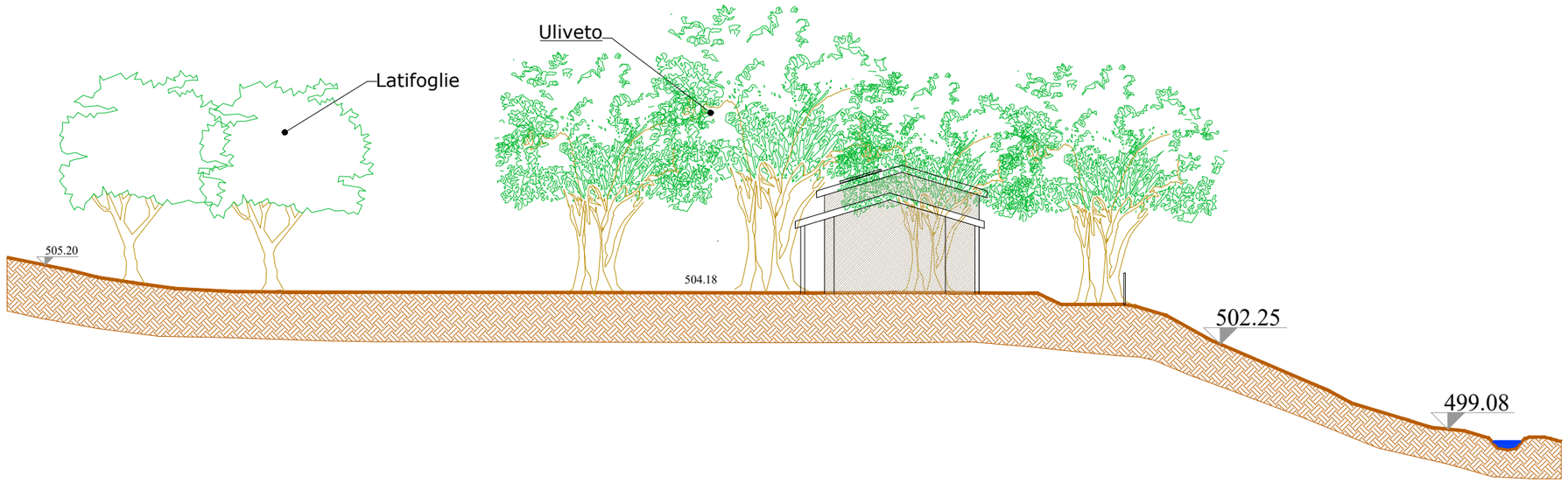


PROSPETTO SUD EST
PROGETTO DI VARIANTE

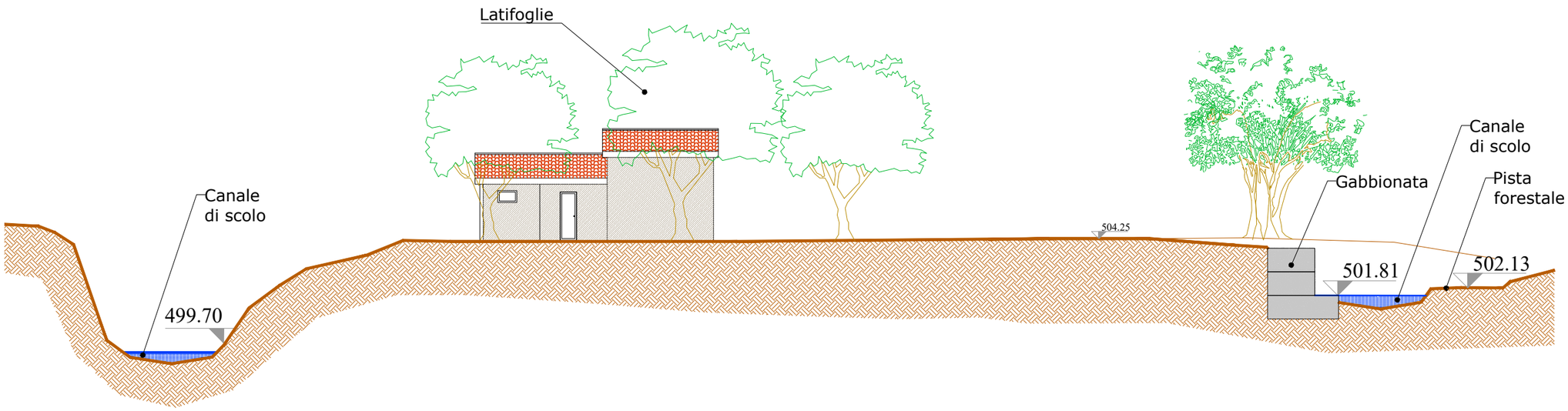


SCALA 1:200

PROSPETTO NORD EST
PROGETTO DI VARIANTE



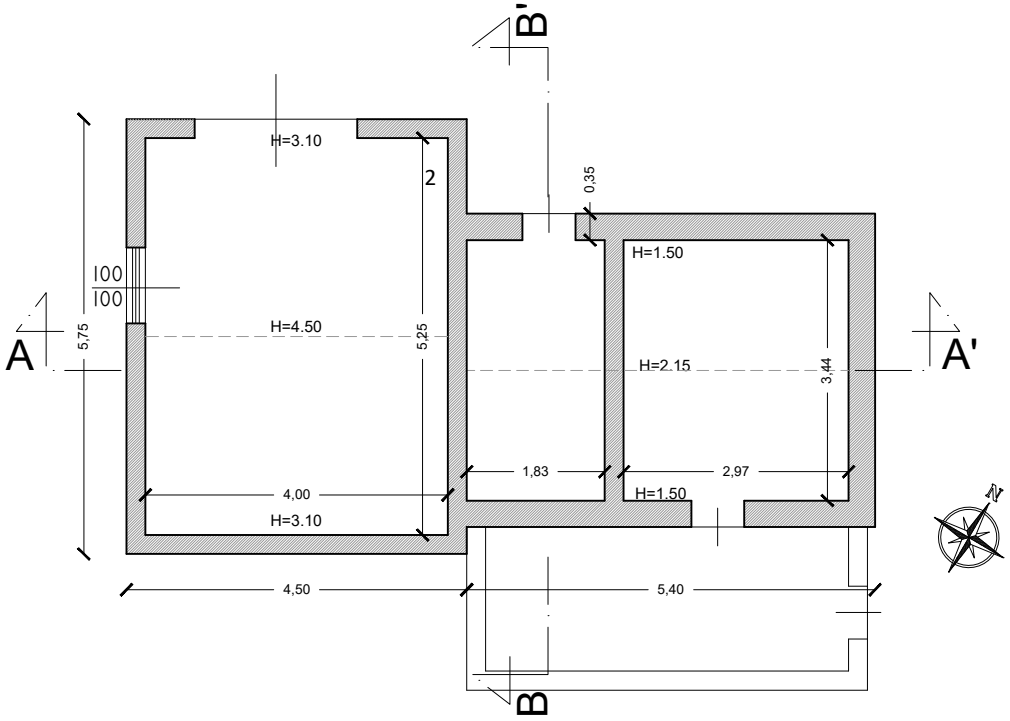
PROSPETTO NORD OVEST
PROGETTO DI VARIANTE



SCALA 1:200

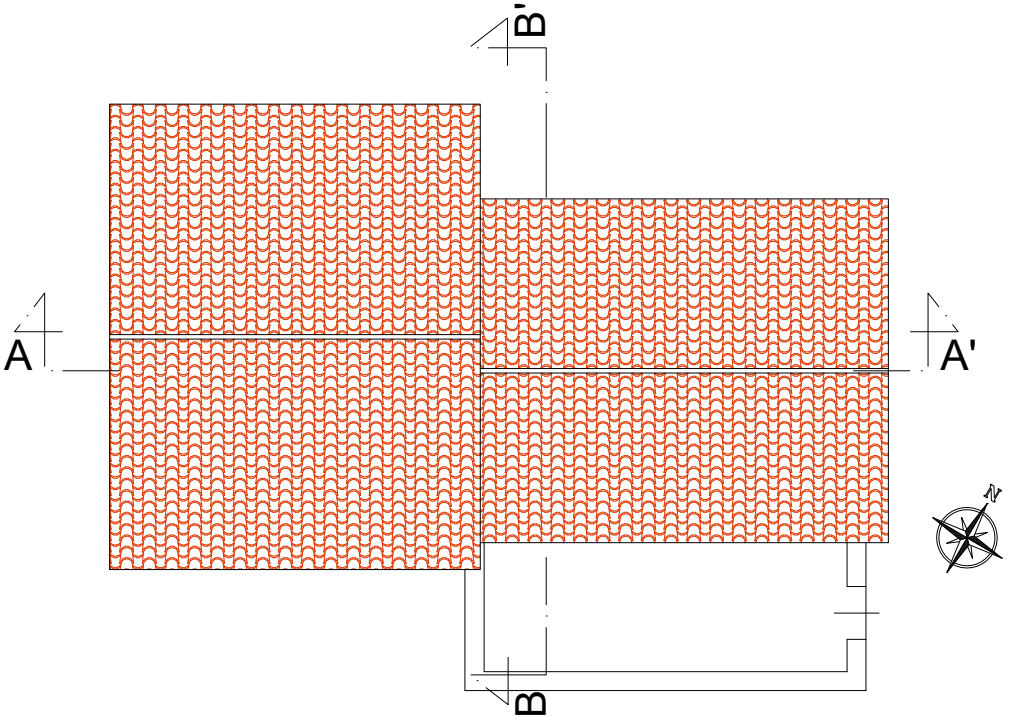
PIANTA PIANO TERRA

STATO DEI LUOGHI



PIANTA COPERTURA

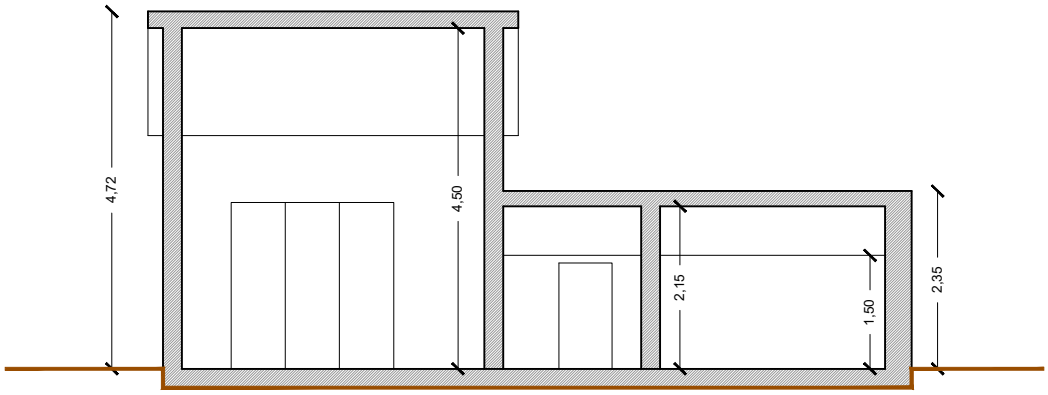
STATO DEI LUOGHI



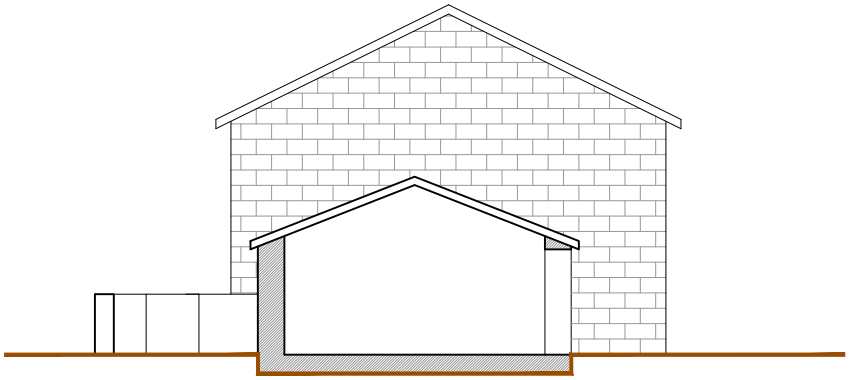
SCALA 1:100

SEZIONI

STATO DEI LUOGHI



SEZIONE A-A

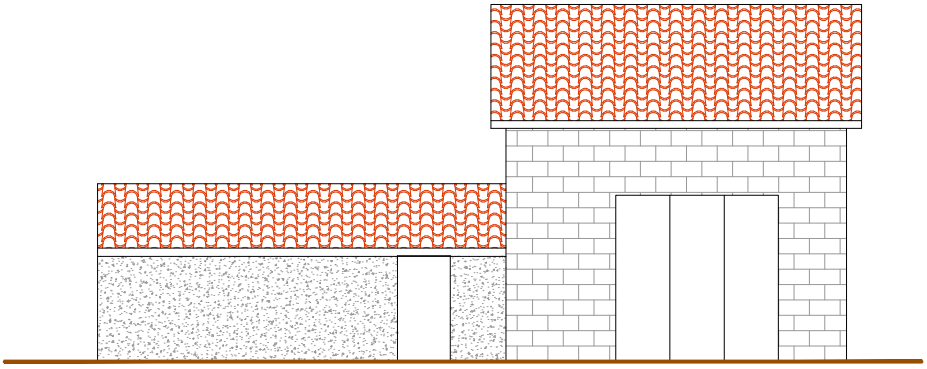


SEZIONE B-B

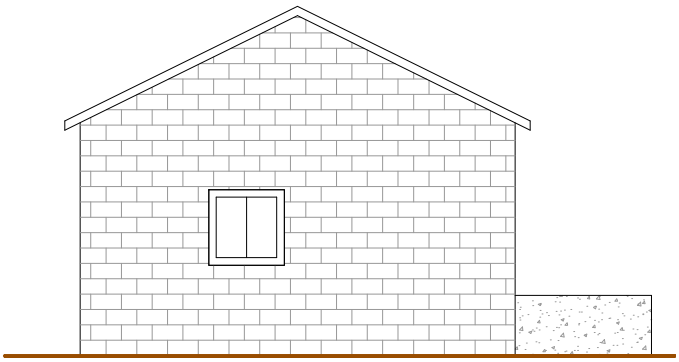
SCALA 1:100

PROSPETTI

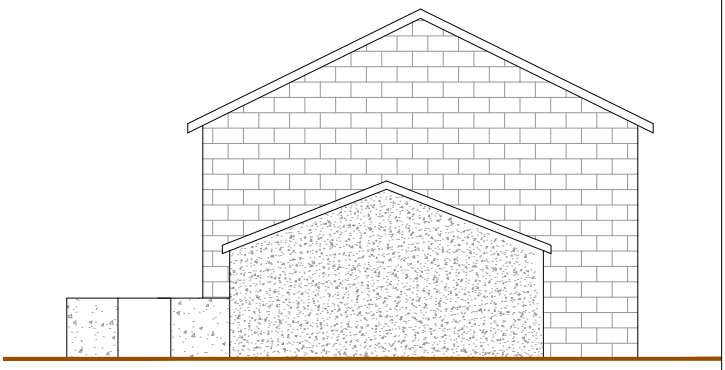
STATO DEI LUOGHI



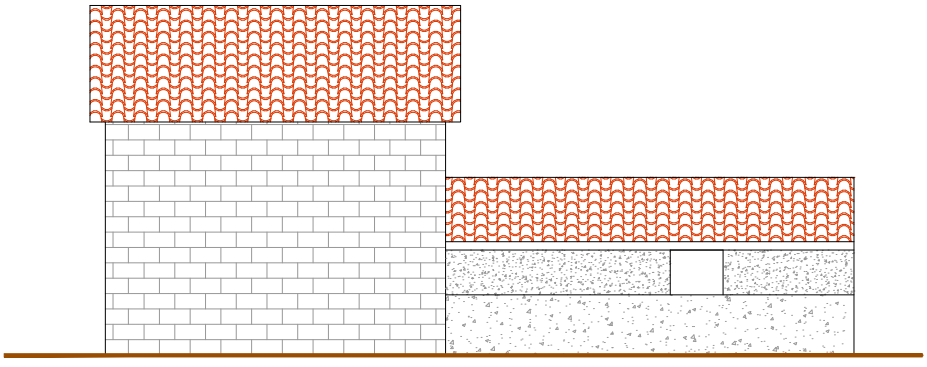
PROSPETTO NORD OVEST



PROSPETTO SUD OVEST



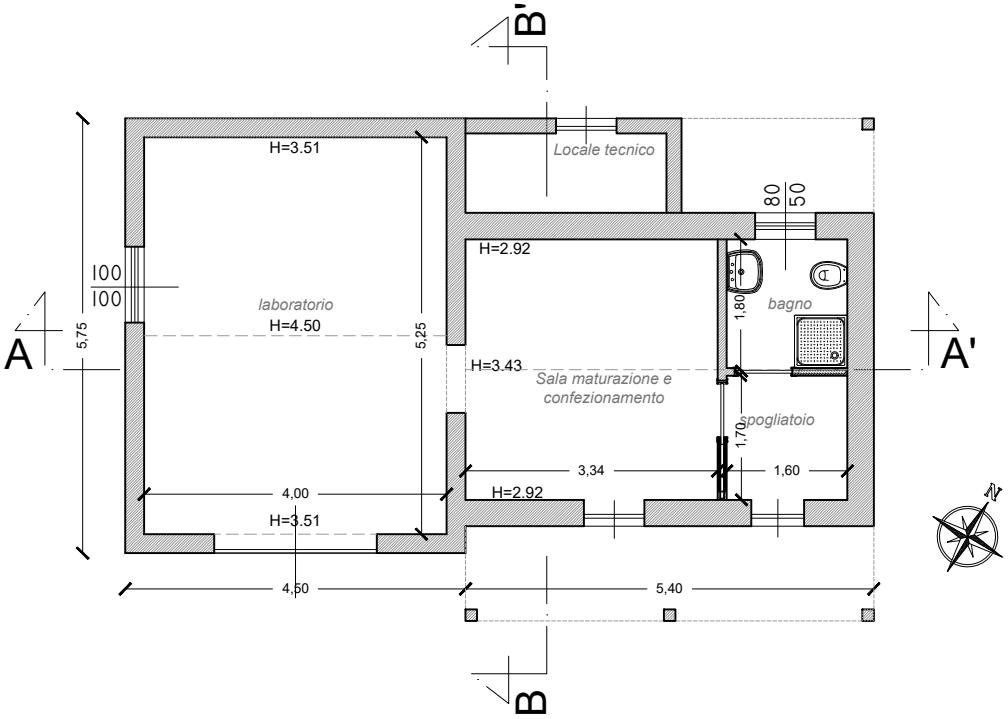
PROSPETTO NORD EST



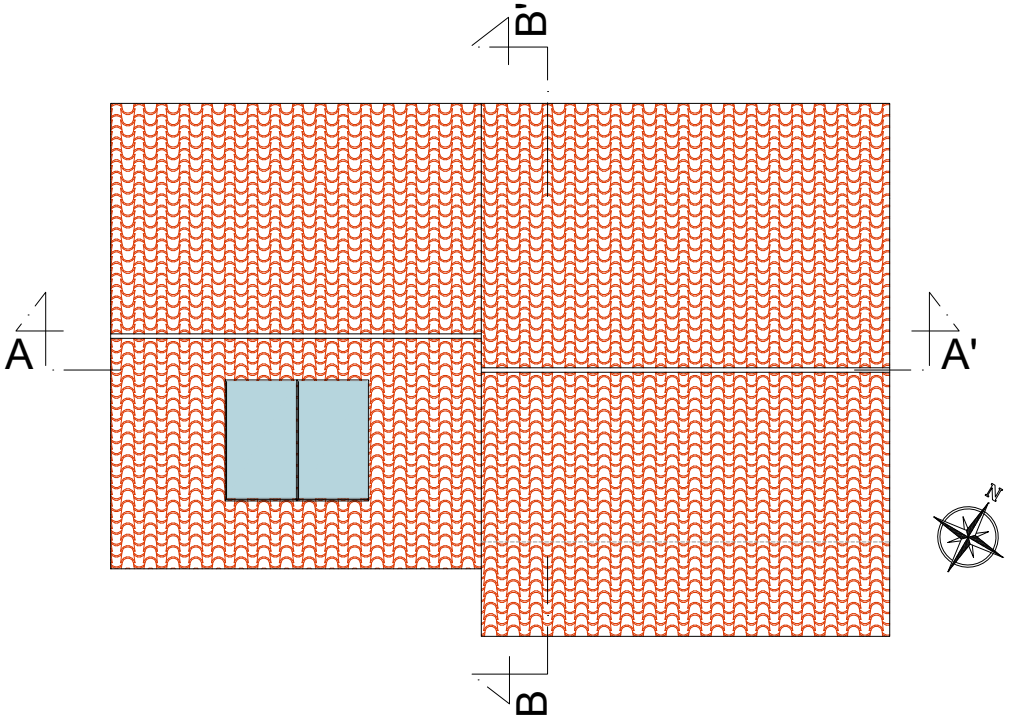
PROSPETTO SUD EST

SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA
PROGETTO DI VARIANTE

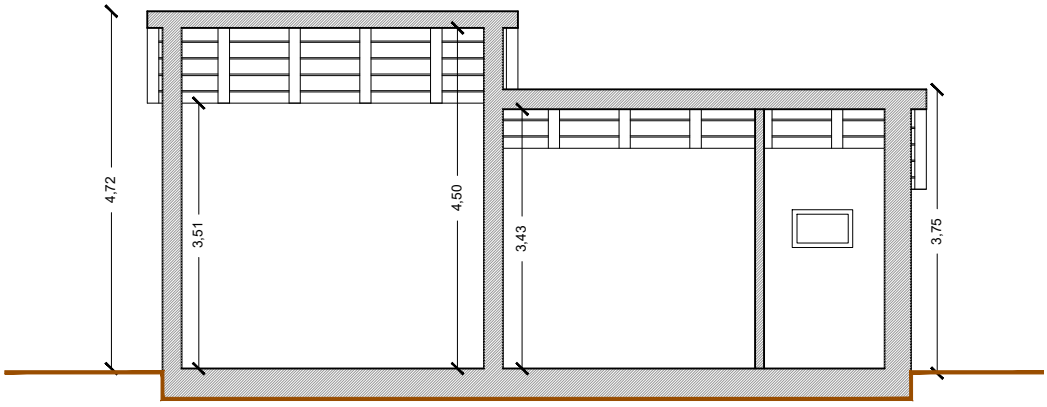


PIANTA COPERTURA
PROGETTO DI VARIANTE

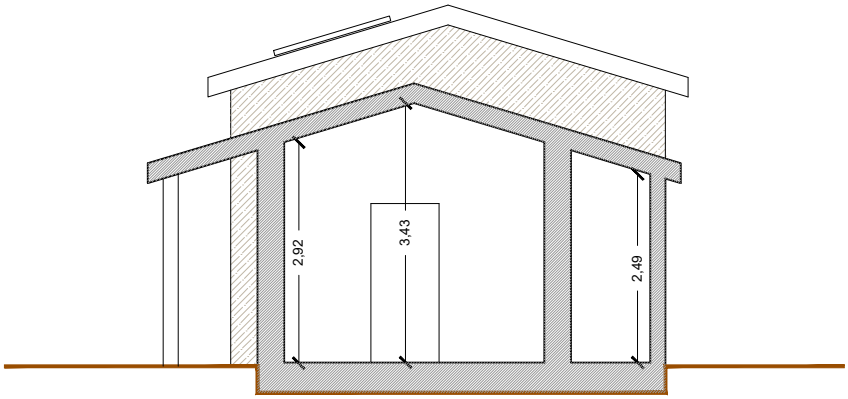


SCALA 1:100

SEZIONI
PROGETTO DI VARIANTE



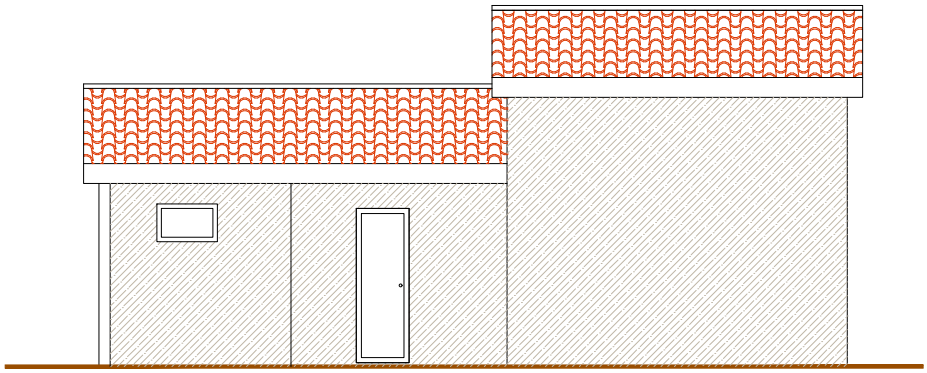
SEZIONE A-A



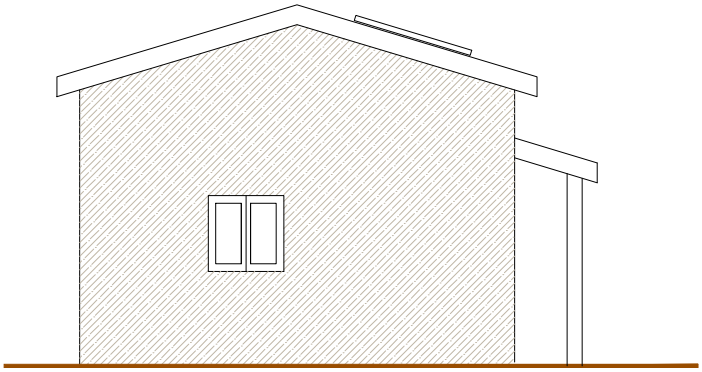
SEZIONE B-B

SCALA 1:100

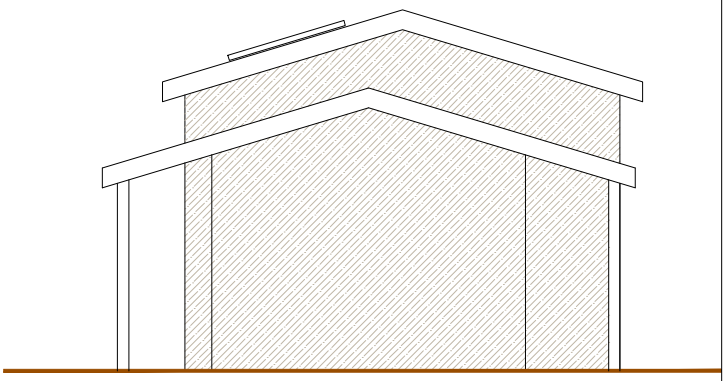
PROSPETTI
PROGETTO DI VARIANTE



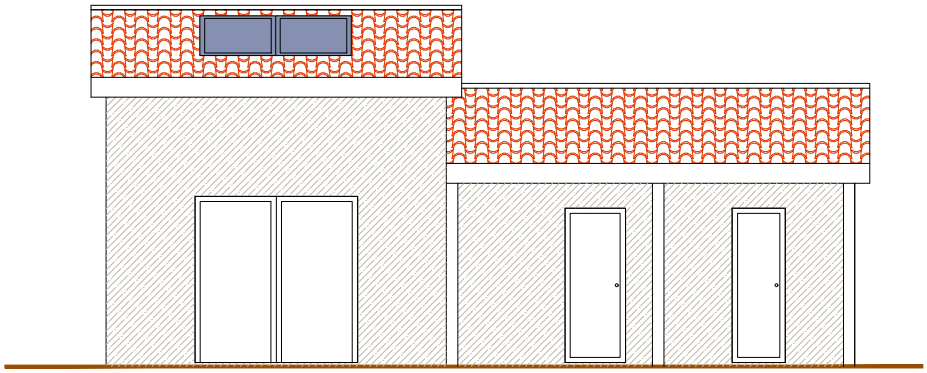
PROSPETTO NORD OVEST



PROSPETTO SUD OVEST



PROSPETTO NORD EST



PROSPETTO SUD EST

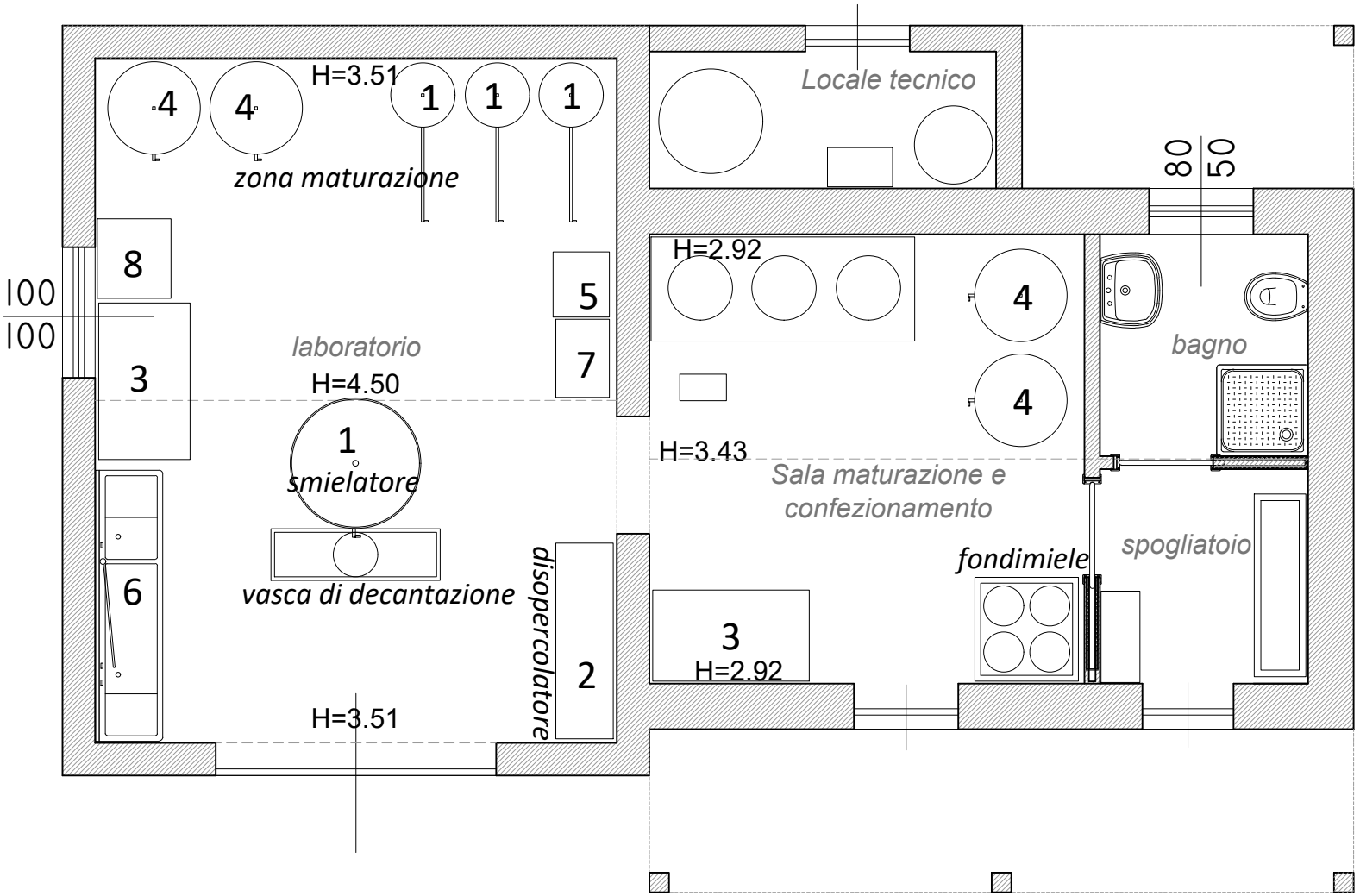
SCALA 1:100

PIANTA PIANO TERRA

LAYOUT DI VARIANTE

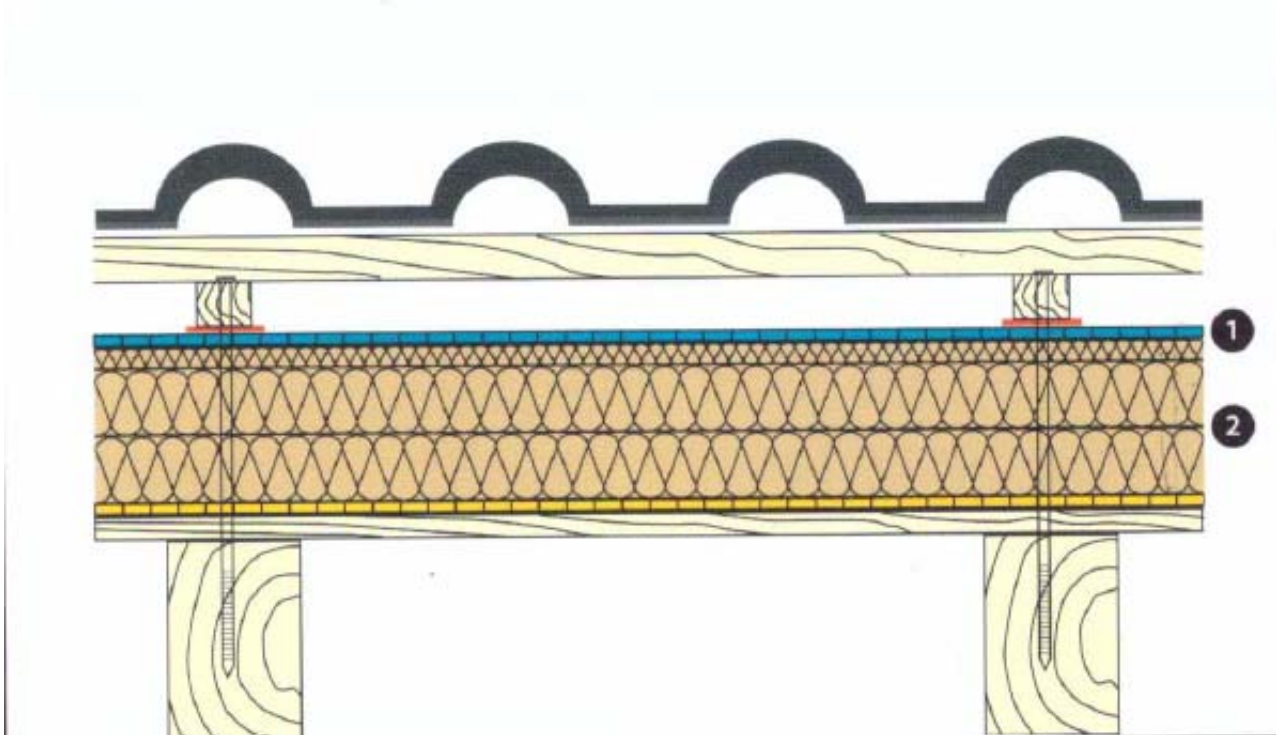
LEGENDA

1. Smielatore radiale
2. Banco in acciaio inox
3. Tavolo in acciaio inox da laboratorio
4. Maturatore in acciaio inox
5. Carrello porta melari in acciaio inox
6. Lavello in acciaio inox
7. Sceratrice a vapore
8. Lavastoviglie elettronica "freccia inox"



SCALA 1:50

Tetto in legno con copertura ventilata



- Per pendenze oltre 5° (9%)
- La fibra di legno - **Pavatherm®** ❷ garantisce uno sfasamento notevole
- Eccezionale impermeabilizzazione
- Alta traspirabilità grazie al sistema completo dei teli sottomanto **Stamisol®** ❶
- Sistema adatto per tetti in legno e cemento