Richiedente

"Azienda Olivicola **Gocce d'Olio**"

Via Lepanto n. 2, Fraz.Riva Faraldi
Villa Faraldi (IM), 18016
P.IVA: 01311620080

Arch. Giacomo **De Maestri**

Viale G.Matteotti 17/G
Diano Marina (IM) - 18013
DMSGCM84H27D969I
+393403321760
giacomo.demaestri@archiworldpec.it
Ordine degli Architetti di Genova - n°4099

S.U.A.P. art 10 L.R. 10/12. e ss.mm.ii. per la realizzazione di una struttura ad indirizzo olivicolo eco-sostenibile

R1

Relazione
tecnica illustrativa

Luogo

San Bartolomeo al Mare

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1) Inquadramento urbanistico e paesistico

L’area interessata dal presente progetto è catastalmente identificata nella sezione censuaria di S.Bartolomeo al Mare, al foglio 11 e nei mappali 1568 - 1569, di proprietà del sig. Roberto Gaglione, titolare dell'azienda olivicola “Gocce d'olio”, ed interessa per il P.R.G vigente la zona E3 (zone agricole estensive) e per il P.U.C. adottato la zona AC-AP (conservazione del sistema agricolo compiuto).

L’area di intervento è sita in prossimità di Via Monade, nel Comune di San Bartolomeo al Mare, in un'area collinare, al momento priva di edificazioni, che sorge al margine di un contesto edificato caratterizzato principalmente da fabbricati residenziali monofamiliari;

Il sito è raggiungibile tramite auto percorrendo per circa 50 metri la Strada Vicinale del Colletto, che collega l'area di intervento a Via Monade, arteria viaria che connette l'area di Monade Santa Lucia con il centro urbano di Diano Marina. Il sito è raggiungibile in auto e dista circa 5,5 Km dall’uscita di San Bartolomeo al Mare dell’Autostrada A10 (GE-Ventimiglia), circa 2,3 Km dalla Strada Provinciale n° 1 (denominata Via Aurelia) e circa 2,5 Km dal mare.

2) I principi di Progetto

Creare relazioni tra edificio, ambiente, produzione e territorio è l'anima del progetto.

Questa filosofia si riflette in primo luogo sull'architettura che ospita la produzione, lo stoccaggio e la vendita del prodotto con l'obiettivo di creare un edificio autosufficiente perfettamente inserito nel paesaggio circostante.

Sostenibilità ed ecologia sono i valori che, instaurando un legame tra architettura e natura, permettono di progettare edifici eco-sostenibili.

I consumi elettrici e idrici durante i processi di lavorazione delle olive, così come la necessità di mantenere un microclima adeguato per la conservazione del prodotto una volta completata la lavorazione, hanno avuto un ruolo chiave nella progettazione portando ad un organismo armonico con il paesaggio circostante ma al contempo riconoscibile che potesse sfruttare al meglio le potenzialità del territorio.

La bio-architettura è l'espressione di queste scelte progettuali che integrano riduzione dei consumi energetici, uso di materiali locali, riutilizzo delle acque piovane e produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.

3) Il Progetto

L’intervento prevede la costruzione di un fabbricato produttivo a servizio e come sede dell'azienda olivicola “Gocce d'olio”, oltre che punto vendita e residenza per la proprietà.

Il nuovo corpo di fabbrica, di forma irregolare per seguire l'andamento delle curve di livello del versante, si svilupperà su un piano seminterrato ed un piano fuori terra con copertura piana.

Il piano seminterrato avrà una superficie lorda pari a 421,89 m^2 ed ospiterà interamente l'area produttiva dell'azienda, il piano fuori terra sarà costituito da un volume centrale a pianta trapezoidale di superficie pari a 96,48 m^2 a cui si aggiungerà sul lato Nord un secondo corpo a pianta irregolare di superficie pari a 34,55 m^2 in cui si troverà uno spazio adibito ad area vendita per i prodotti confezionati al piano inferiore.

Il piano seminterrato, ad eccezione dei servizi igienici, disimpegno e locali tecnici, è esclusivamente a destinazione produttiva, suddiviso in 9 locali (lavorazione e stoccaggio olive salate, frantoio, denocciolatrice, deposito olio, ripostiglio, confezionamento, stoccaggio vuoti, stoccaggio merci e deposito mezzi agricoli).

Il fronte Ovest, al piano seminterrato, sarà totalmente contro terra e presenterà, come da normativa, un intercapedine di 70 cm, i fronti Nord/Ovest e Sud saranno parzialmente interrati a causa della pendenza del terreno, mentre il fronte Est e Nord/Est prevederanno bucature per accedere, illuminare ed arieggiare gli spazi produttivi.

L'accesso al primo piano sarà consentito tramite un corpo scala esterno situato sul lato Sud, che connetterà l'area produttiva con l'area terrazzata soprastante.

La rampa carrabile si trova a Nord ed avrà una larghezza minima di 4,00 m, che consentirà anche ai mezzi pesanti di raggiungere l'area produttiva.

Sul lato Sud, invece, sono stati preservati i terrazzamenti esistenti con i relativi muri di sostegno, salvaguardando e tutelando la vegetazione attualmente presente in modo da integrare coerentemente la nuova costruzione al territorio circostante.

L'unità residenziale, il cui accesso principale si trova al primo piano sul lato Ovest, è un appartamento di 80,85 m^2 e si trova al centro rispetto all'area produttiva sottostante.

Entrambi i volumi al piano primo presentano ampie aperture vetrate sul fronte Est, quelle dell'appartamento, in particolare, permetteranno di accedere all'area terrazzata e di godere della vista panoramica sul territorio circostante.

Secondo i principi sopra esposti, il progetto prevede la realizzazione di una struttura energeticamente autosufficiente a partire dalla produzione di energia solare: la copertura piana dell'area vendita sarà dotate di pannelli fotovoltaici che produrranno a regime circa 2,4 kWh. E , integrati con un sistema di batterie di accumulo, saranno in grado di coprire quasi interamente il fabbisogno elettrico dell'intera unità abitativa.

Notevole contributo al risparmio energetico verrà fornito dalla copertura a verde estensivo a sedum del corpo residenziale, che, grazie alla capacità isolante ed all'alta inerzia termi-

ca, sarà in grado di ridurre sensibilmente i consumi per il riscaldamento durante la stagione invernale e per il raffrescamento durante la stagione estiva.

Per quanto riguarda il risparmio idrico, tutte le acque meteoriche provenienti dalle coperture saranno convogliate nella vasca di raccolta e di compensazione, recuperate e riutilizzate durante il processo produttivo.

Sistemi di illuminazione e ventilazione naturali sono previsti per limitare l'impiego e lo spreco di energia, a cui contribuirà anche il carattere ipogeo del piano seminterrato che sfrutterà l'energia del terreno per mitigare il microclima interno.

Le nuove costruzioni saranno così distribuite nel rispetto della vigente normativa sanitaria e del vigente Regolamento Edilizio:

Tabella Superfici Nette e Rapporti Aeroilluminanti

Piano	Locale	Superficie Netta	Superficie Finestrata	Rapporto Aeroilluminante	Verifica >0,125	Note
Primo	Area Vendita	26,17 mq	9,62 mq	0,367	OK	
Primo	Soggiorno + K	30,75 mq	13,64 mq	0,443	OK	
	Disimpegno	3,60 mq	-	-	NO	NON necessario
	Camera 1	13,70 mq	2,20 mq	0,160	OK	
	Servizio Igienico	4,46 mq	2,20 mq	0,493	OK	
	Camera 2	14,99 mq	5,72 mq	0,381	OK	
	Servizio Igienico	5,72 mq	0,84 mq	0,146	OK	
	Armadi	3,39 mq	-	-	NO	NON necessario
	Ripostiglio	0,56 mq	-	-	NO	NON necessario
Terra	Deposito Mezzi	23,97 mq	7,02 mq	0,292	OK	NON necessario
	Deposito Merci	16,37 mq	4,05 mq	0,247	OK	NON necessario
	Deposito Vuoti	23,47 mq	0,60 mq	0,025	NO	NON necessario
	Confezionamento	49,64 mq	7,62 mq	0,153	OK	
	Deposito Olio	30,35mq	-	-	NO	NON necessario
	Denocciolatrice	37,65 mq	4,86 mq	0,129	OK	
	Ripostiglio	5,23 mq	-	-	NO	NON necessario
	Frantoio	56,00 mq	7,02 mq	0,125	OK	
	Lavorazione Olive	56,00 mq	7,02 mq	0,125	OK	
	Loc.Tecnico	6,70 mq	0,60 mq	0,089	NO	NON necessario
	Antibagno 1	2,13 mq	-	-	NO	NON necessario
	W.C. 1	3,18 mq	-	-	NO	Aspirazione Forzata
	Antibagno disabili	2,88 mq	-	-	NO	NON necessario
	W.C. 2	3,18 mq	-	-	NO	Aspirazione Forzata
	Disimpegno	5,12 mq	1,89 mq	0,369	NO	NON necessario

4) Elementi costruttivi e materiali

a) strutture verticali ed orizzontali

Le strutture portanti verticali verranno realizzate con pareti, pilastri, travi in C.A. adeguatamente dimensionati in osservanza alle vigenti norme di legge, i solai saranno eseguiti con soletta piena in c.a. di adeguato spessore per poter sorreggere un sovraccarico carrabile da mezzi pesanti o un verde intensivo.

b) Murature, intonaci e coloriture

Le murature esterne saranno eseguite in pannelli prefabbricati dello spessore indicato in progetto.
I tramezzi interni del piano seminterrato saranno di 20 cm e soddisferanno i requisiti acustici, I tramezzi interni dell'unità residenziale al piano primo saranno di 12 cm, eseguiti in cartongesso con doppia lastra.

Le murature esterne, in base alla soluzione progettuale, saranno principalmente:

– finite in pietra naturale o geopietra con tinteggiature a scelta in accordo con la gamma di colorazioni della pietra locale
– finite con rivestimento in doghe in legno o WPC effetto legno

c) Copertura, pluviali e parapetti:

La copertura piana dell'area di vendita sarà realizzata con soletta piena in c.a. opportunamente coibentata su cui saranno installati pannelli fotovoltaici per soddisfare i requisiti energetici dell’unità residenziale.

La copertura piana dell'unità residenziale sarà in soletta piena in c.a. opportunamente coibentata e con verde estensivo a “sedum”.

I parapetti della terrazza saranno realizzati in vetro e acciaio in modo da rendere permeabile la vista dall'unita residenziale verso il territorio circostante e non “appesantire” i prospetti.

d) Spazi a verde:

L'area a Nord dell'area vendita sarà sistemata a prato con l'inserimento di essenze arbustive e fioriture, alberi a piccolo fusto derivati dagli espianti degli esistenti o ulivi; mentre l'area a Sud, dove è attualmente presente un'antica disposizione a terrazzamenti tipico della coltivazione ligure, sarà preservata e riostruita in modo tale da armonizzare l'intervento nel contesto ambientale e ridurre l'impatto dell'intervento antropico sull'ambiente.

e) Infissi esterni:

Finestre e porte finestre dell'unità residenziale e dell'area di vendita saranno a tutta altezza, in PVC a taglio termico con doppi vetri a ingombro visivo ridotto color grigio chiaro.

Il piano seminterrato produttivo sarà invece caratterizzato da portoni sezionali e da finestre in PVC a taglio termico con doppi vetri a ingombro visivo ridotto color verde ulivo.

f) Pavimentazioni esterne

L'area della terrazza e le scale esterne saranno realizzate con pavimentazione in pietra o grès porcellanato effetto pietra naturale legata con malta cementizia.
I percorsi veicolari e le aree esterne al fabbricato saranno in materiale drenante di colore a scelta tra i colori della gamma delle terre.

5) Superfici Utili, Lorde e Accessorie

Superfici Lorde

S.L. Piano seminterrato: 357,45 m^2
S.L. Primo Piano: 128,81 m^2

Totale S.L.: 486,26 m^2

Superfici Utili e Accessorie

S. Utile Produttiva piano seminterrato: 315,17 m^2

S.Utile Residenziale primo piano: 77,17 m^2
S.Utile Produttiva primo piano: 26,17 m^2
S. Accessoria primo piano: 132,20 m^2

Totale S. Utile Produttiva: 341,34 m^2
Totale S. Utile Residenziale: 77,17 m^2
Totale S. Accessoria: 132,20 m^2

Superficie coperta

Totale S. Coperta: 411,13 m^2

6) Parcheggi pertinenziali

In conformità alle disposizioni di legge sono previsti parcheggi pertinenziali all’attività in ragione di 1 mq/10 mc. di volume lordo produttivo a progetto 1217,53 mc [(338,34 mq x 3,30 m = 1116,52 mc.) + (33,67 mq x 3,00 m = 101,01 mc)], pari a 121,75 mq. di parcheggio richiesto; il progetto prevede la realizzazione di mq.125,00 di aree a parcheggio pertinenziali dell'area produttiva.

7) Standard Urbanistici

Gli standard, considerata la destinazione produttiva D della zona urbanistica, e la discreta dotazione di servizi presenti e previsti, come evidenziato dal PUC adottato, sono quantificati secondo l'art.5 comma 1 del DM 1444/68, e precisamente in ragione di 1/10 della superficie destinata all'insediamento, da riservare complessivamente per le attrezzature ed i servizi di cui alle lettere a) e b) del' art. 3 del DM 1444/68, "ovvero monetizzati." Calcolo degli standard Superficie destinata all'insediamento mq. 486,26/10 = 48,6 mq. (di cui si chiede la monetizzazione)

Per una migliore comprensione dell'intervento si rimanda alle tavole di progetto allegate,

Il progettista

