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 ecosostenibile

R2

Relazione
Paesaggistica

Luogo

San Bartolomeo al Mare

RELAZIONE PAESAGGISTICA

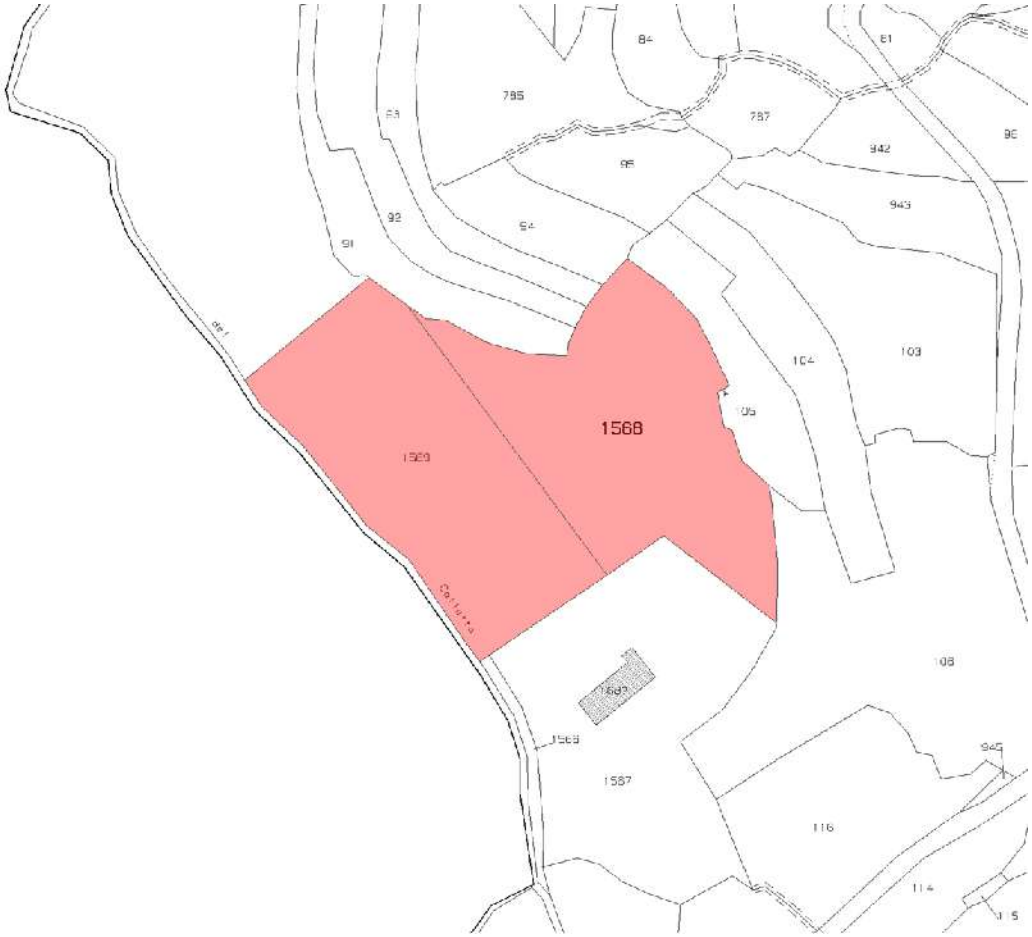
1) Inquadramento territoriale

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) Inquadramento urbanistico

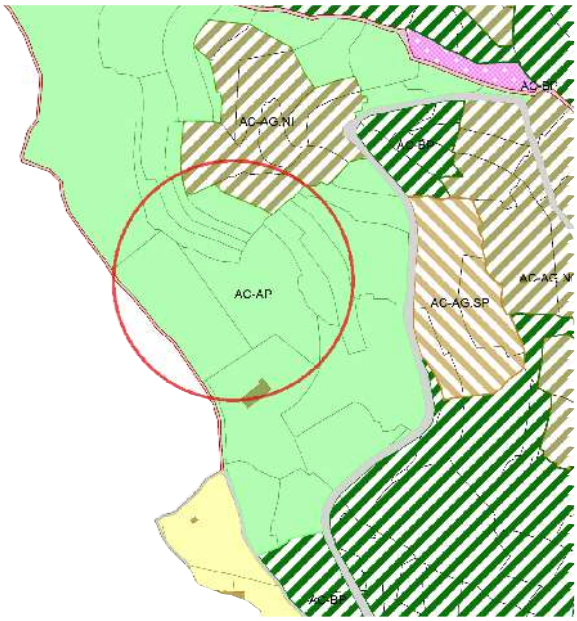


stralcio estratto di mappa catastale - comune di San Bartolomeo al Mare - Foglio 12

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).

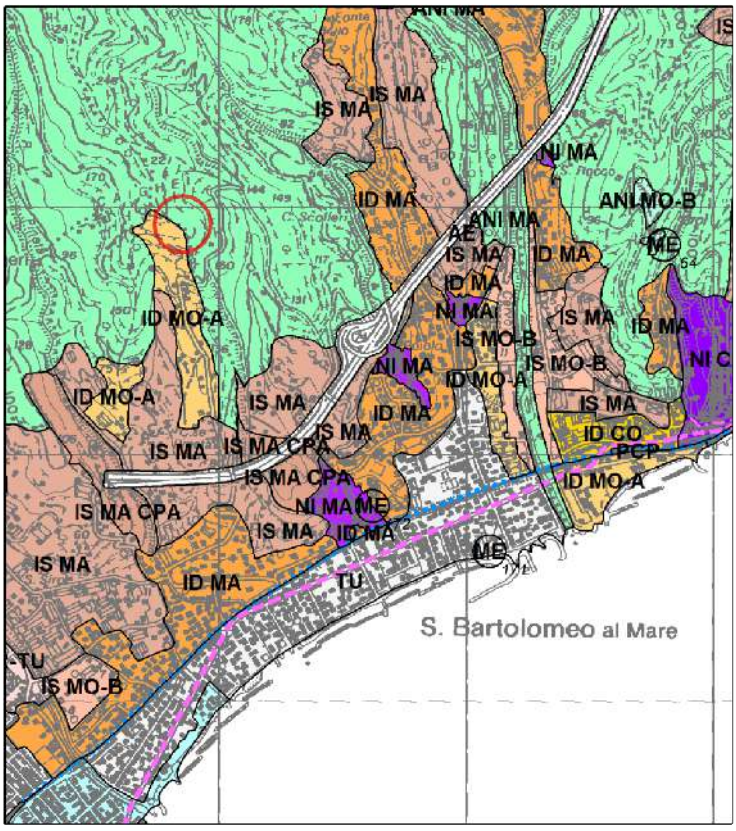


stralcio PRG - comune di San Bartolomeo al Mare



stralcio PUC - comune di San Bartolomeo al Mare

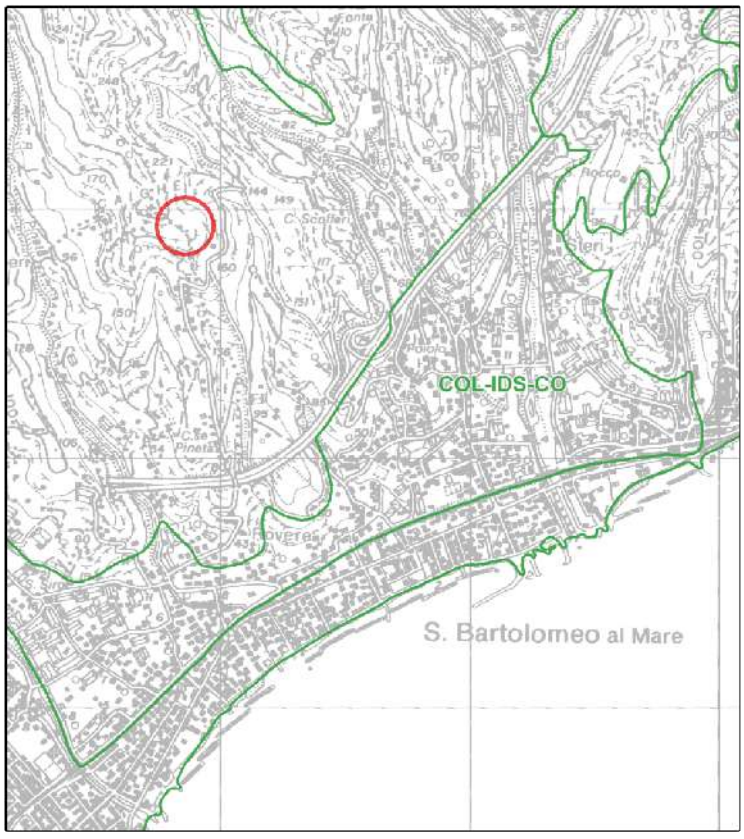
In riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico risulta inquadrato come di seguito riportato :



assetto insediativo - zona ANI MA



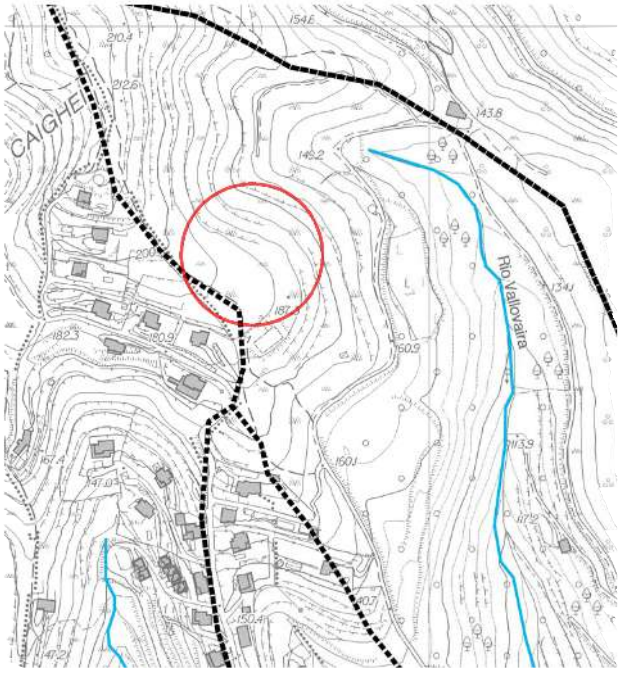
assetto geomorfologico - zona MO B



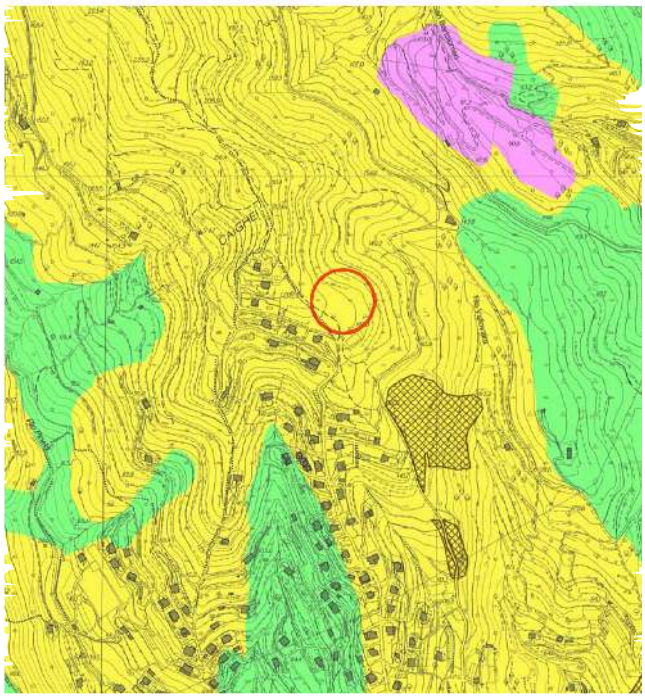
assetto vegetazionale - zona COL-ISS-MA

In riferimento al Piano di Bacino dell’Ambito n°7 Dianese risulta inquadrato come di seguito riportato :

stralcio Carta delle Fasce Fluviali
ambito 7 - Dianese



stralcio Carta Suscettività al dissesto
l’area è sita in area Pg0 - suscettività al dissesto molto bassa



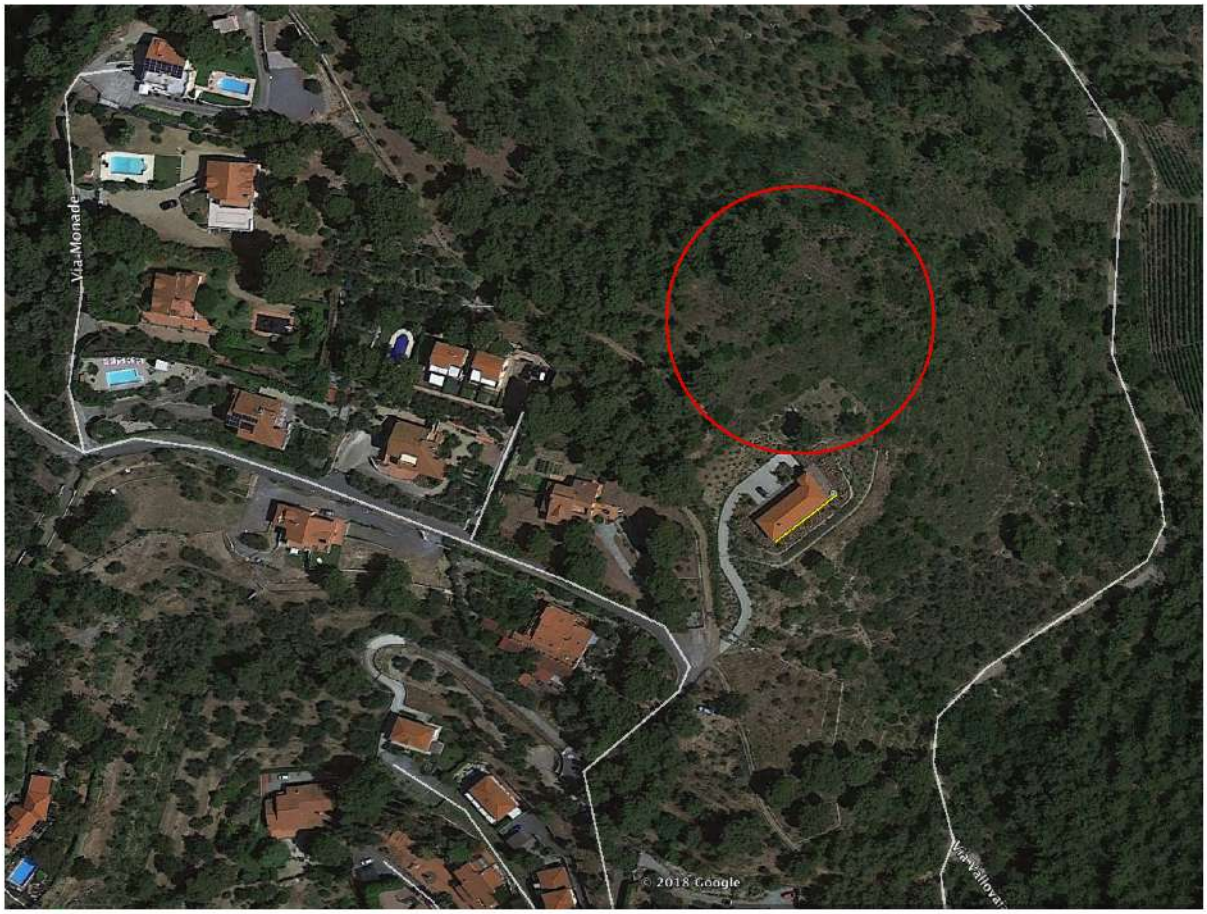
3) I principi di Progetto

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 bioarchitettura 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.



4) Lo stato di 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 357,45 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 un secondo corpo a pianta irregolare di superficie pari a 34,55 m^2 in cui si troverà uno spazio adibito ad area vendita dei prodotti confezionati al piano inferiore.



vista fronti Sud/Est

Il piano seminterrato, ad eccezione di vano scale, 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 ospiteranno 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 S.U. 77,17 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.



vista dall’accesso della Strada Vicinale

Secondo i principi sopra esposti, il progetto prevede la realizzazione di una struttura energeticamente autosufficiente a partire dalla produzione di energia solare: la

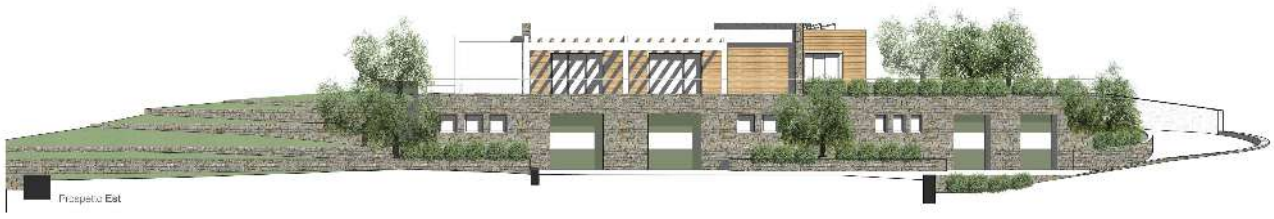
copertura piana dell'area vendita sarà dotate di pannelli fotovoltaici che produrranno a regime circa 2,4 kWh. E , integrati con un sistema di batterie di accumulo, saranno in grado di coprire quasi interamente il fabbisogno elettrico dell'intera unità abitativa.

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 termica, 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 costruzioni realizzate interamente in bioarchitettura, oltre all'aspetto energetico, mettono in evidenza i materiali locali per il rivestimento esterno delle facciate, in questo caso la pietra, per integrare l'edificio in armonia con l'ambiente circostante con cui è possibile stabilire un'intima connessione visiva tramite le ampie aperture vetrate e l'estesa superficie terrazzata.



prospetto Est

5) Indirizzi paesistici e compatibilità del progetto

L'intervento proposto, ad indirizzo agricolo produttivo ed in bio architettura, per la sua posizione e conformazione, non incide in modo significativo sul sistema paesistico ambientale del versante ma comporta connesse varianti urbanistiche e territo-

riali agli strumenti vigenti, congrue con il territorio e l'ambiente già antropizzato e votato alla destinazione agricola.

In considerazione della destinazione urbanistica assegnata dal Piano Regolatore Generale e dal Piano Urbanistico Comunale alla zona oggetto di intervento, si ritiene che le opere in progetto vadano ad inserirsi in maniera coerente, armoniosa e rispettosa del paesaggio circostante, sposandosi con le caratteristiche del tessuto urbano presente e dei caratteri tipologici.



fotoinserimento su ortofoto

Lo scrivente ritiene pertanto che le opere possano ritenersi coerenti rispetto agli obbiettivi di espansione urbanistica, valorizzazione, riqualificazione ambientale, ritenendolo adeguato e compatibile con il contesto paesaggistico e la realtà architettonica presa in considerazione.



In fede

Arch. Giacomo De Maestri