RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

1- Proprietà:

Terrizzano Simone nato a Imperia (IM) il 13/05/1984, codice fiscale: TRRSMN84E13E290R, residente a San Bartolomeo al Mare, Via Chiappa 90, CAP 18016. Titolare Firmatario dell'impresa individuale "Terrizzano Simone" attività agricola coltivazioni olivicole e orticole; con sede a San Bartolomeo al Mare, Via Chiappa 90, CAP 18016. Iscritta alla camera di Commercio Riviere di Liguria Imperia, La Spezia, Savona; P.I. : 01398300085; Pec: simone.terrizzano@pec.agritel.it

2 - Identificazione Catastale :

L'unità immobiliare oggetto di intervento è censita al catasto nella sezione censuaria di San Bartolomeo al Mare (H763) nel foglio **9** mappale **853** cat. C2 e i terreni mappale contigui della stessa proprietà comprendono i mappali **280-282-283-284-285-286.**

3 - Collocazione Urbanistica :

L'edificio di cui trattasi ricade nella zona denominata "**AC - AG - PA ANIMA agricola ad oliveto incolto o oliveto regresso**" soggiace pertanto alle disposizioni di cui all'art. 28.1bis delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PUC adottato. **Pertanto si richiede la variante urbanistica relativa al lotto di intervento; per la norma in variante urbanistica si rimanda alla "Relazione Urbanistica" e all'elaborato grafico relativo.**
Rispetto al P.T.C.P. Regionale: per l'assetto insediativo ricade in zona "ANI MA"; per l'assetto geomorfologico ricade in zona "MO-A"; per l'assetto vegetazionale ricade in zona "PRT-TRZ-BAT" praterie termofile a regime di trasformazione.

4 - Descrizione dello stato dei luoghi :

La zona è limitatamente insediata, il tessuto urbanistico esistente è caratterizzato da ampie zone collinari con terrazzamenti coltivati ad oliveto. Nelle aree circostanti che le integrano, gli insediamenti sono a carattere sparso molto diradati tra loro e comunque a prevalente caratterizzazione olivicola.
Gli edifici del circondario non presentano caratteristiche di interesse tipologico e ambientale.

L’area di intervento è raggiungibile da Via Chiappa poco prima di raggiungere il centro della frazione abitata si trova dunque nel versante collinare di Chiappa esposto verso Est.
All’interno dell’area di intervento esiste un magazzino agricolo, che sarà oggetto di ristrutturazione e ampliamento, usato dall’impresa per il ricovero dei mezzi e dei macchinari necessari allo svolgimento dell’attività, oggi però le sue dimensioni non garantiscono più, essendo aumentati i volumi e i mezzi necessari all’attività, uno spazio sufficiente. Questo fabbricato interrato è stato autorizzato mediante “Licenza Edilizia n. 211 del 05-08-1988”, “Licenza Edilizia n.211bis del 06-02-1990” e “Licenza Edilizia n. 211 TER del 03-12-1992”.

5 - Opere in progetto

Il progetto prevede l’ampliamento di un magazzino agricolo esistente che si svilupperà su due livelli, al piano inferiore, coincidente con lo stato oggi autorizzato oltre alla realizzazione di una nuova porzione, sono previsti spazi per il ricovero delle attrezzature agricole e un deposito per olive da mensa; al piano superiore lo spazio sarà più articolato e occupato da un ufficio, uno spogliatoio, un WC, un bagno a norma per i disabili, un locale dedicato all’esposizione dei prodotti, un laboratorio, un deposito olio imbottigliato, e un deposito olive da mensa. La copertura piana sarà adibita a giardino pensile con manto vegetale di spessore superiore ai 30 cm su questa verranno inoltre posizionati dei posti auto e un pergolato frangisole a supporto di un impianto solare fotovoltaico; a questo piano ci sarà inoltre un locale tecnico. Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di un ampliamento avente SU pari a 266,8 mq che si andranno a sommare ai 152,2 mq già esistenti.
La distribuzione degli spazi esistenti è stata studiata per garantire la maggiore fruibilità di ogni spazio. Ogni piano, seguendo lo sviluppo dei terrazzamenti esistenti, sarà accessibile con mezzi meccanici, non sono previsti collegamenti interni tra i piani. Una scelta progettuale riguarda la possibilità di osservare dalle parti aperte al pubblico, le aree dedicate alla lavorazione dei prodotti per dare la possibilità al “cliente” di osservare direttamente i trattamenti utilizzati sui prodotti.
Tutta la costruzione è stata pensata per un inserimento poco impattante sul paesaggio e sull’ambiente, la costruzione è ipogea e si inserisce nel profilo dei terrazzamenti. Inoltre l’alternanza di rivestimenti in pietra, vetrate, intonaci pensati per richiamare il colore del terreno oltre alla copertura a verde intensivo fanno si che l’intervento si collochi nella maniera più neutra all’interno del paesaggio. Anche per quanto riguarda l’impatto che il fabbricato avrà sull’ambiente il progetto prevede l’utilizzo di elementi a basso impatto secondo i criteri della bioedilizia e del risparmio energetico in modo da garantire il massimo confort ambientale indoor e outdoor grazie allo studio delle stratigrafie murarie e degli ombreggiamenti sugli elementi vetrati. Questi accorgimenti progettuali saranno ovviamente riproposti anche sulla parte del fabbricato esistente che verrà coibentato e le sue strutture saranno adeguate alle nuove normative anti-sismiche.

Il fabbricato sarà energeticamente autosufficiente, sulla pergola a copertura dei posti auto saranno installati pannelli fotovoltaici connessi a batterie di accumulo per garantire la fornitura energetica necessaria anche nei giorni senza un alto apporto solare.
L'azienda agricola gestisce terreni di sua proprietà, principalmente oliveti, per un totale di circa 98'000 mq, oltre a numerosi terreni in affitto pari circa 50'000 mq. L'area di progetto si limita ai terreni circostanti al fabbricato esistente che, ad oggi, sono utilizzati principalmente per la coltivazione di ortaggi e uliveti. Parte di questi però vengono utilizzati come deposito e parcheggio "a cielo aperto" di parte dei mezzi dell'azienda agricola non avendo la disponibilità di luoghi di ricovero al coperto.
Tutte le acque meteoriche provenienti dalle coperture sono convogliate nella vasca di raccolta e di compensazione, recuperate e utilizzate a fini di irrigazione dell'uliveto e degli orti circostanti all'area di intervento.
Le acque reflue saranno scaricate in fognatura come da nulla osta preventivo prot. 14390 del 09/09/2021.

Imperia, lì 27-08-2024

Il progettista: Arch. Fabrizio Daneri