Relazione tecnica e fotografica.

Progetto per lo spostamento di un volume residenziale ai sensi della L.R. 49/2009 e s.m.i. con realizzazione di annessi agricoli quali deposito attrezzatura agricola e ricovero animali.

Richiedente: Christina Rotmann Johansen, nata a Vejle (DK) il 08.01.1973, c.f. JHN CRS 73A48 Z107G, in qualità di legale rappresentante della società "Selmont Agro aps" con sede in 7100 Vejle (Danimarca), Damhaven 5D, iscritta al registro delle imprese presso Agenzia del Commercio e delle Imprese (Erhvervsstyrelsen) al numero CVR-NR 34594368, e avente codice fiscale italiano n. 7626310151 proprietaria dei terreni ad uso agricolo censiti a catasto sez BOR fg 5 mapp. 232; 1580; 1581; 1584; 17; 216; 221; 225; 226; 228; 229; 230; 231; 233; 235; 236; 237; 238; 239; 803; 1283; 1284; 1285; **1326**; 1329; 1330; 1331; 1587; 1588; 1589; 754 e sez. BSN foglio 2 mapp. 403; 676; 1905; 1907, siti nel Comune di Bordighera in Via Duca d'Aosta 20.

Progettista: Arch Micol Maiga, via F.lli Asquasciati 28, 18038 Sanremo. Tel 0184.509502

Dal punto di vista dell'inquadramento territoriale, l'edificio in oggetto, è inserito in zona P.A. (Presidio Ambientale) di piano regolatore comunale.
Per il PTCP, assetto insediativo: è inserito in zona IS CE; per il PTCP, assetto vegetazionale: è inserito in zona COL ISS e per quanto attiene l'assetto geomorfologico: è inserito in zona MO-B. Trattandosi di modesto ampliamento di edificio esistente, il progettato intervento non risulta essere in contrasto con il suddetto piano.
Il piano di bacino, classifica questa zona in "VI/MO" e dato che, dalla carta dei corsi d'acqua, non sono evidenziati canali presso il lotto dove l'edificio verrà edificato, non si interferirà, né sulle condizioni di stabilità del versante, né sul deflusso delle acque.

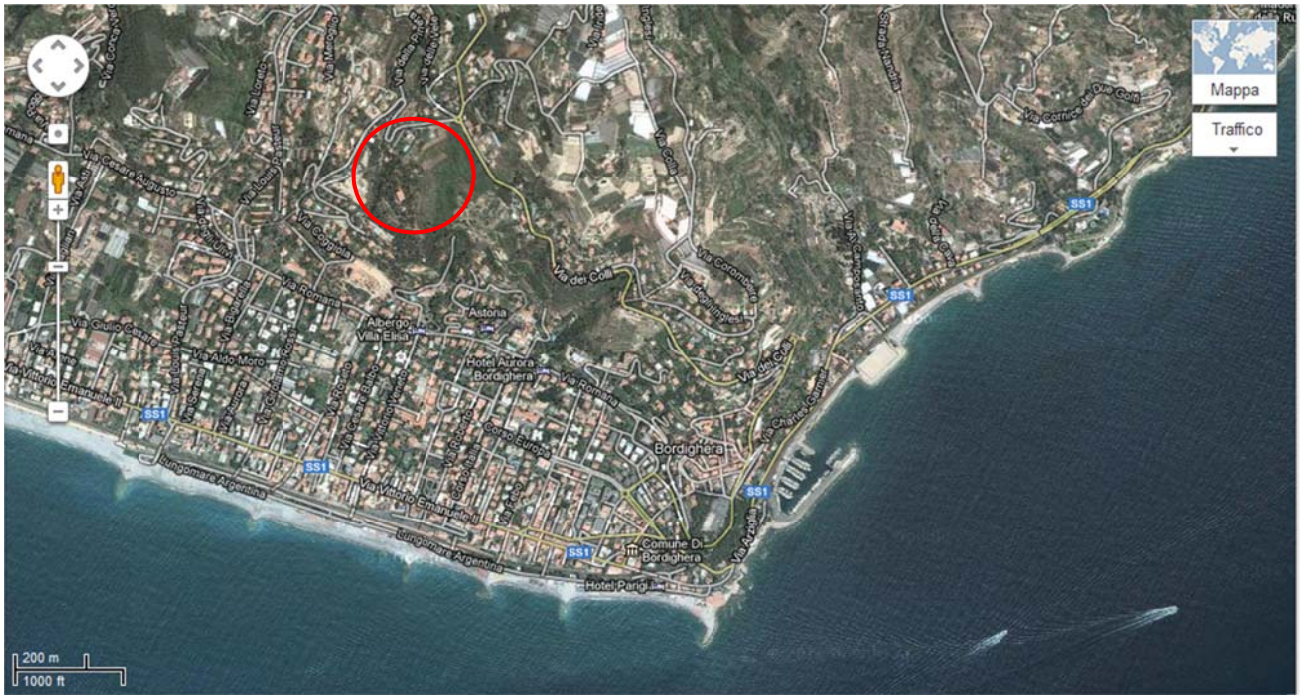
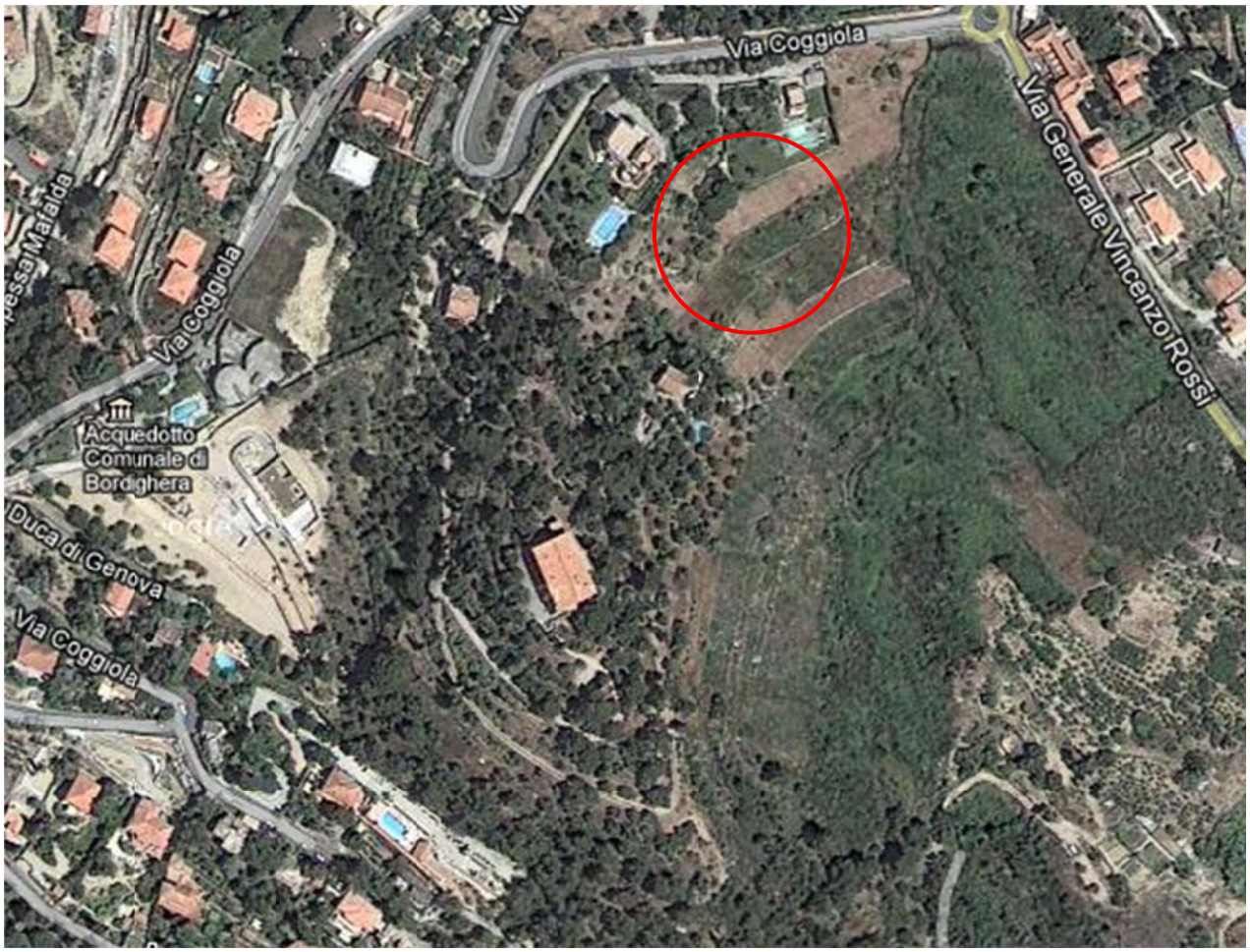


Foto aerea estratta da googlemaps.

L’azienda agricola, come sopra meglio descritta, insiste su un lotto di terreno di circa 55.000 mq che, per luogo tempo è stato lasciato incolto.
All’interno della proprietà sorgono diversi edifici: la “Villa Frezzini”, imponente edificio di circa 2000 mq di superficie su 4 livelli; la “Torre medioevale dei Mostaccini”, torre di avvistamento del XV secolo; la “casina del contadino”, ex stalla, al piano terreno, con annesso alloggio del fattore al piano soprastante e fienile, trasformata in unica villetta all’inizio degli anni ’70, ed oggi non più facente parte della proprietà della richiedente; un fabbricato collabente, che è stato demolito in tempo di guerra dai tedeschi che hanno occupato la Villa principale facendone il proprio quartier generale, quando, al di sotto dello stesso hanno costruito un bunker quale rifugio; un manufatto abitativo condonato, accatastato al mappale 1320, foglio 5.
Fino all’inizio degli anni ’70, i precedenti proprietari coltivavano, su questo terreno, per lo più olivi, e fiori, in pien’aria e in serra. Numerosi sono infatti i segni dell’esistenza delle serre: dai timpani in mattoni costruiti sora i muri delle fasce; alle numerose cisterne e alle tubazioni in ferro per il gasolio ritrovate poco sotto la superficie del terreno; ai vetri frantumati, la cui bonifica è stata piuttosto dispendiosa.

L’attuale proprietà del lotto vorrebbe dedicare l’intero lotto alla olivicoltura, lasciando qualche fascia libera per il pascolo degli animali che saranno ricoverati presso l’azienda.
Per far fronte alle necessità della coltivazione e dell’allevamento, è necessaria la realizzazione di un piccolo, in rapporto alla superficie dell’azienda, ricovero per le attrezzature e di una stalla.



Ingrandimento della foto aerea precedente estratta da googlemaps.

In occasione della realizzazione di tale ricovero agricolo e stalla, è volontà della proprietà fare ordine e pulizia nel terreno demolendo anche il manufatto abitativo condonato, mappale 1320, oggi fatiscente e costruito senza per nulla rispettare lo stile degli altri immobili presenti nella zona. Tale volume residenziale, andrà a completare il fabbricato rurale e stalla, creando un alloggio per un bracciante agricolo.

Assoluta priorità degli scriventi è di rispettare e valorizzare lo stile e le architetture presenti nel lotto e nelle immediate adiacenze, aggiungendo un edificio che riprenda nel suo linguaggio architettonico, nelle sue dimensioni e proporzioni i manufatti oggi presenti.

Il fabbricato a progetto si sviluppa su due livelli: quello sottostante, interrato su tre lati, con accesso dal prospetto sud, accoglie il ricovero per gli animali, nella parte frontestante e il magazzino per il ricovero dell'attrezzatura agricola nella parte posteriore; al piano superiore, invece, è recuperato un piccolo alloggio per un bracciante agricolo, recuperando il volume dell'attuale manufatto accatastato al mappale 1320 con destinazione residenziale.
Il prospetto Sud, accesso del magazzino e della stalla, riprende in tutto e per tutto le fattezze e la forma della vicina "casina del Contadino": ex casa del fattore della Proprietà "Villa Frezzini", trasformata nei primi anni 70 in villa indipendente e oggi proprietà di terzi, copiandone lo stile e le proporzioni di scansione della facciata, riproponendo le tre arcate al piano sottostante e le tre finestre, centrate sopra agli archi, al piano soprastante.
Gli altri prospetti sono ad un piano solo: i prospetti Est e Ovest sono molto semplici e privi di bucature; il prospetto Nord è anch'esso molto semplice e presenta il portone di accesso all'alloggio e un portone cieco per rispettare la simmetria.
Anche per le finiture e materiali è assoluta volontà riproporre le stesse finiture usate per gli altri edifici: facciate in pietra locale, serramenti e portoni in legno, tetto a capanna in coppi con struttura portante e mantovana in legno.

Ripresa aerea dell'azienda agricola durante le operazioni di pulizia e ripristino. Ottobre 2013.

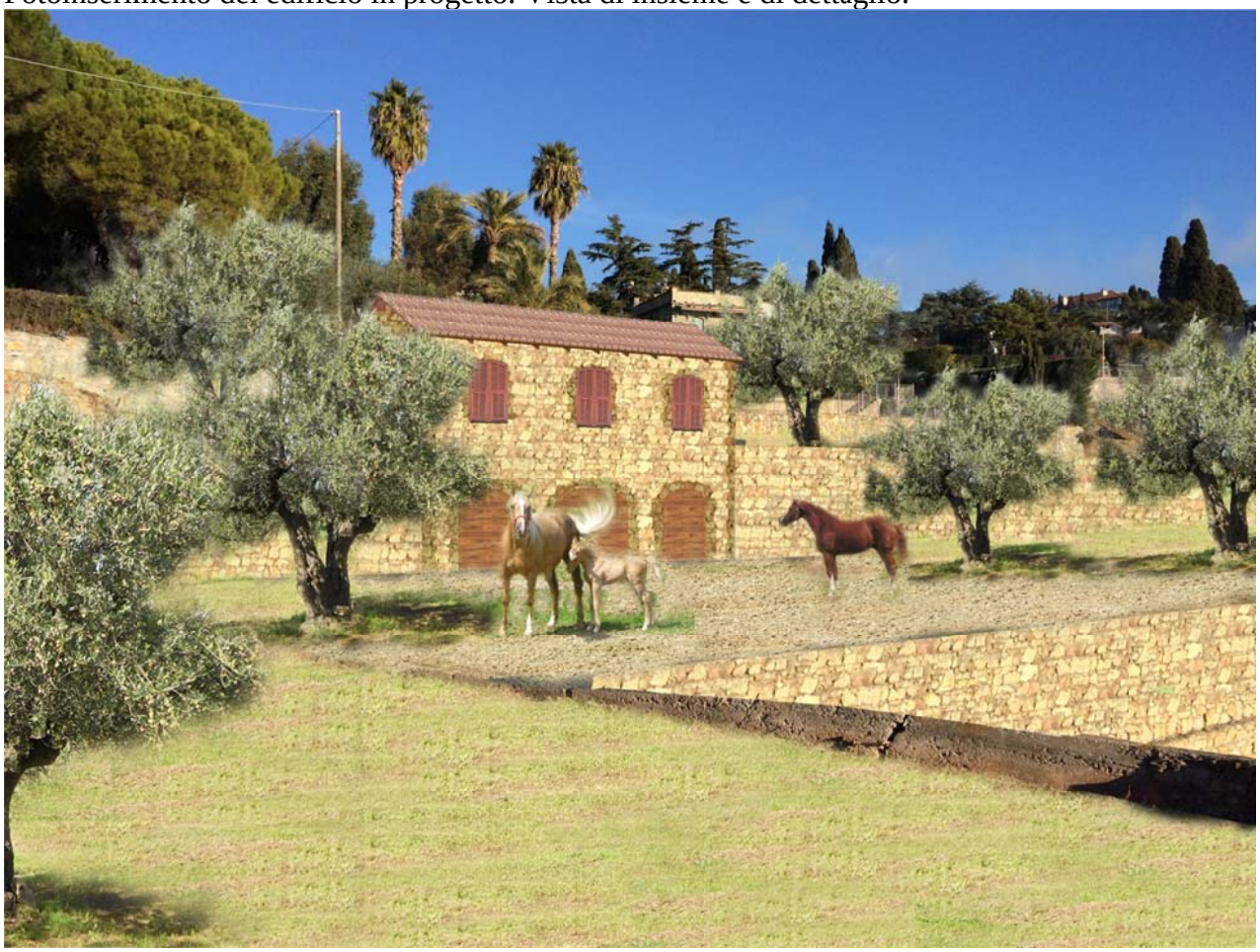
Ripresa aerea dell’azienda agricola durante le operazioni di pulizia e ripristino. Ottobre 2013.

Il manufatto abitativo condonato censito al mappale 1320, in previsione di demolizione.

La zona di intervento ripresa dalla via dei Colli.

Particolare della zona di intervento.

Fotoinserimento del edificio in progetto. Vista di insieme e di dettaglio.



Firma della Richiedente:

per Selomont Agro aps,
Christina Rotmann Johansen

Firma della Progettista dell'intervento:

Arch Micol Maiga