



COMUNE DI TORGIANO Perugia



S.U.A.P.E.

Sportello Unico per le Attività Produttive e per l'attività Edilizia
ai sensi dell'art. 113 della L.R. 1/2015

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA EDIFICI ESISTENTI
E AMPLIAMENTO
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA COMPLESSIVA
CAMBIO DI CLASSIFICAZIONE TURISTICO RICETTIVA
DA ALBERGO 4 STELLE S. A 5

BORGO BRUFA SPA RESORT

PROPRIETA':

Soc. Borgo Brufa S.r.l.

UBICAZIONE:

Torgiano Loc. Brufa Via del Colle, 38

SCALA:

RIF. CATASTALE:

Foglio 15 - Particelle n° 548-17-553-521-520-532-551-549-518
Foglio 16 - Particelle n° 3-91-89-554-553-556-559-560-538
Foglio 16 - Particelle n° 88-558-557-536-93-90-555-96-94

N° TAVOLA:

R_PA4

OGGETTO / DESCRIZIONE

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

TECNICO

TECNICO

Progettisti



Architetto Fausto Ciotti
ciottifausto@gmail.com



Architetto Silvia Giannini
info@silviagianniniarchitetto.it



P.I. Elvisio Regni
regni@italprogetti.org



Geologo Sforza Simone
simonesforza@tiscali.it



Ingegnere Mario Lucarelli
mario.lucarelli@fluproject.it



Ingegnere Mauro Fiorini
mauro-fiorini@virgilio.it

SIGLE ELABORATI

- U. 00** Variante PRG Comune di Torgiano Parte Operativa
- PP. 00** Progetto Paesaggistico - Ambientale
- PA. 00** Progetto Architettonico
- PI. 00** Progetto Prevenzione Incendi
- TE. 00** Progetto Tecnologico Sistemi elettrici - fotovoltaico
- TR. 00** Progetto Tecnologico Sistemi di riscaldamento-raffrescamento-ricambi d'aria
- PI. 00** 1- relazione geologica per il Piano Attuativo:
RELAZIONE GEOLOGICA - Con valutazioni sulla funzionalità idraulica e sull'equilibrio idrogeologico - CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA DEL SITO - DEFINIZIONE DELLA PERICOLOSITA' SISMICA DI BASE
MICROZONAZIONE SISMICA
2- relazione geologico-tecnica esecutiva (per deposito in Provincia)
RELAZIONE GEOLOGICA E SULLA MODELLAZIONE SISMICA - CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA DEL SITO -DEFINIZIONE DELLA PERICOLOSITA' SISMICA DI BASE.
- ST. 00** Progetto Strutturale

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

PARTE I

A**PREMESSA**

La struttura Turistica denominata “Borgo Brufa SPA Resort” muove i suoi primi passi nel 1999 quando la proprietà decide di riconvertire delle strutture esistenti da destinare ad agriturismo, tale iniziativa di alto pregio, pur nella sua piccola dimensione lascia intravedere ampi spazi di sviluppo nel settore turistico ricettivo.

In sede di redazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Torgiano nel 2003 veniva censita, una vasta area di proprietà, a Zona DTB4 per circa 4 ettari con destinazione turistico ricettiva e una volumetria potenziale di mc. 8.250, Tale area nella sua estensione ricomprendeva anche gli immobili già destinati ad agriturismo. (Allegato 1)

Il complesso alberghiero nella sua globalità ha oggi 48 camere di cui 10 suite di grande pregio (una addirittura con piscina interna oltre che sauna), sala ristorante per interni ed esterni di mq 740,00 circa, 2 sale per convegni e centro benessere di mq 1200 circa, allo stato attuale l'attività è classificata con 4 stelle.

Con la variante al PRG parte strutturale adottata con delibera del C.C. n° 41 del 22/10/2013 (adeguamento alla L.R.11/2005) (Allegato 2) l'area in questione viene ulteriormente ampliata prevedendo in quella fase una eventualità di espansione della attività.

Destinazione RUp “tessuto esistente di formazione recente prevalentemente produttivo – azioni di riqualificazione.

B**LA POSIZIONE E LA RELAZIONE CON I LUOGHI DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO**

L'area si colloca in un punto di particolare rilevanza paesaggistica nell'ambito del territorio, il panorama copre quasi a 360 gradi una visuale che partendo da Torgiano passa per Perugia, Assisi e torna a Bettona.

La posizione altamente panoramica della struttura non implica però la sua distanza dalle principali arterie di comunicazione , la collina di Brufa si trova infatti in posizione comoda e facilmente raggiungibile.

I principali insediamenti urbani di interesse storico e artistico sono raggiungibili con pochi minuti di auto, infatti a soli 3 km circa dalla struttura si trova lo svincolo della S.S. E 45 che le collega in circa 150 Km sia a Roma che a Firenze, in 8 Km a Perugia, 9 Km di Assisi S. Maria degli Angeli e 25 Km a Todi, altri significativi luoghi da visitare nelle immediate vicinanze sono Deruta e Bettona che distano circa 6 Km ciascuna.

La collina di Brufa per la sua conformazione orografica e per la propensione agricola che ha, tutto il territorio è classificato DOCG, rappresenta sia per la realtà locale che per quella Regionale un punto di riferimento nella panorama vitivinicolo nazionale, il collocare una

struttura turistica in tale area rappresenta indubbiamente un valore aggiunto di particolare rilevanza.

Gli interventi fatti hanno sempre avuto come tema conduttore l'inserimento di manufatti che dialogavano con le preesistenze e con l'andamento piano altimetrico del luogo adattandosi ad esso e mitigando con l'utilizzo di materiali appropriati la propria presenza.

Infatti la struttura è del tipo orizzontale le altezze sono estremamente contenute e le coperture del corpo principale sono prevalentemente a verde.

C**I LEGAMI CON L'ASPETTO ENOGASTRONOMICO E ARTISTICO**

Abbiamo detto che la struttura gode di un ottimo panorama che domina la Media Valle del Tevere e la Valle Umbra e di un'ottima possibilità di collegamento con i più rinomati siti di interesse artistico dell'Umbria.

L'Umbria da sempre è famosa per la sua splendida commistione tra natura ed arte ma non bisogna dimenticare l'importante valenza dell'aspetto enogastronomico che, soprattutto negli ultimi anni, ha fatto di questa regione uno dei fiori all'occhiello della tradizione italiana.

Torgiano e "Borgo Brufa SPA Resort" si trovano appunto lungo una delle Strade del Vino dell'Umbria denominata Strada del Cantico; nell'ambito del progetto pilota delle strade del vino in Italia, intendendo con questo termine semplificato anche quelle organizzazioni che si richiamano ad altri prodotti o genericamente al gusto e ai sapori, quella di Torgiano è un caso particolare unico in Italia, per iniziativa del Comune, che ospita il più importante Museo del Vino e dell'Olio europeo, da una ventina d'anni si allunga insieme alla Strada del Vino, una Strada dell'arte e in particolare della scultura lungo l'area viticola che porta appunto alla frazione di Brufa.

D**LE CARATTERISTICHE A DELLA STRUTTURA**

La struttura agrituristica originaria, era stata fatta, cercando di mantenere il più possibile salvaguardato l'aspetto naturalistico ambientale del luogo, considerando questo non come elemento di limitazione ma come fattore di indubbio valore aggiunto. Con questa filosofia è stato realizzato il resto dell'intervento le nuove strutture si configurano come Villaggio – Albergo e i fabbricati in essere sono stati impostati per valorizzare e rispettare al massimo l'orografia della zona. Ogni nuovo edificio ha seguito per conformazione quello che è l'andamento del terreno ed è stato studiato per limitare al massimo l'impatto ambientale; sia per gli edifici ristrutturati sia per i nuovi nuclei sono stati utilizzati le forme ed i materiali della tradizione locale.

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

I servizi principali e di utilizzo comune sono posizionati nella parte più centrale della proprietà mentre gli edifici adibiti a camere vi sono disposti intorno.

Il "Relais Borgo Brufa" si è posto come obiettivo il raggiungimento di un livello qualitativo molto elevato e, collocandosi in un punto di particolare rilevanza paesaggistica, la realizzazione di una struttura turistico ricettiva concentrata su un unico edificio sarebbe risultata assolutamente fuori luogo; con la soluzione del villaggio albergo si è raggiunto l'obiettivo della realizzazione di una struttura che unisca al contatto e al rispetto per la natura comfort e servizi altamente qualificati, configurandosi come intervento di grande pregio.

Proprio per valorizzare l'aspetto naturalistico i collegamenti tra i vari edifici, soprattutto quelli pedonali, sono immersi nel verde, illuminati e impreziositi da percorsi di erbe aromatiche e piante ornamentali come rose e lavanda. Non mancano ovviamente siepi variegata composte da piante di alloro, corbezzolo e photinia e alberi quali olivi, cipressi e tigli.

E

La tipologia dei servizi offerti

La volontà della proprietà è stata quella della realizzazione di una struttura che accanto agli aspetti naturalistici ambientali arrivasse alla creazione di un complesso che offre alla sua clientela un insieme di servizi difficilmente ricreabili nella loro totalità.

Parlando di articolazione e molteplicità di servizi offerti non possiamo tralasciare l'importanza della presenza della sala conferenze e del centro benessere che, sempre interni alla struttura, sono a disposizione della clientela con palestra, centro estetico, solarium, piscina con cromoterapia, idromassaggio, bagno turco, sauna, doccia sensoriale e area relax.

Ovviamente la struttura è dotata anche di 2 ampie piscine esterne una delle quali è riscaldata ed è collegata direttamente alla piscina interna al centro benessere.

La piscina esterna originaria è dotata di gazebo esterno destinato a bar e ampie zone pavimentate e attrezzate per i clienti.

E' stata quindi creata una struttura che unisce ad un contesto di grande pregio un'organizzazione interna ed una dotazione di servizi molteplici ed articolati che possono soddisfare diverse esigenze, quali il turismo per famiglie concentrato soprattutto negli edifici n. 8, n. 3, n.4, e in parte dell'edificio n.1; il turismo d'elite, concentrato nelle suite dell'edificio n. 5 e nelle due suite "Imperial" e "Presidential" dell' edificio n. 1, una delle quali dotata addirittura di piscina interna riservata. non è stato tralasciato nemmeno il turismo congressuale per il quale sono stati predisposti ambienti appositamente studiati ed attrezzati per lo svolgimento di meeting e conferenze.

Il ristorante interno, attraverso il quale la tradizione enogastronomica umbra è sapientemente riproposta, garantisce anch'esso una certa articolazione di utilizzo, il grande ambiente panoramico dotato di terrazza all'aperto con pergolato, tramite la divisione con una parete scorrevole può essere utilizzato contemporaneamente per

soddisfare diverse esigenze. E' inoltre presente una sala vip con camino nella quale si possono organizzare cene riservate.

F

DESCRIZIONE IMMOBILI ESISTENTI

Di seguito si riporta la descrizione degli immobili esistenti : (ALLEGATO 4)

Casa Colonica EDIFICIO 1

DESTINAZIONE: Camere N° 10 in complesso

(struttura già in uso come agriturismo ora riconvertita)

DESCRIZIONE IMMOBILE:

La casa colonica, per conformazione e tipologia, è da ritenersi tipica della realtà rurale circostante ed è stata oggetto di intervento di Ristrutturazione edilizia vedi D.I.A n° 3 del 20/01/2006, che essenzialmente ha comportato una diversa configurazione degli spazi al piano terra e la loro destinazione a camere.

La ristrutturazione ha comportato il rifacimento complessivo della struttura con l'inserimento di pilastri in c.a. previa realizzazione di sottofondazioni sempre in c.a., solai in latero cemento successivamente rivestiti con travi e travicelli in legno e pannelle in cotto.

La struttura è dotata di ascensore interno, pavimenti in cotto per le parti comuni e camere in parquet, i bagni sono dotati di vasca idromassaggi, con pavimenti e rivestimenti di pregio in ceramica decorata.

L'impianto elettrico è del tipo digitale con controllo remoto.

Tutta la struttura è riscaldata e refrigerata.

Una delle suite oltre che essere dotata di sauna interna è dotata anche di piscina di dimensioni ml 6 per ml 6 circa interamente rivestita con piastrelle di ceramica e marmi.

ATTI ABILITATIVI:

Pratica Edilizia n° 91/04 agibilità del 31/03/2006

EDIFICIO 2

DESTINAZIONE: Reception

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Trattasi di vecchio edificio esistente completamente ristrutturato con demolizione e successiva ricostruzione con fondazioni a travi rovesce, struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, le murature esterne sono state realizzate esternamente con materiale di recupero con giunto stuccato, gronda con zampini in legno e pannelle, manto di copertura con tegole e coppi di recupero.

Il portico frontale è stato realizzato con pilastri in mattoni con getto interno in c.a. la struttura portante della copertura è con orditura principale e secondaria e zampini in legno.

Le strutture sono dotate di impianto elettrico, e impianto di riscaldamento e refrigerazione.

Pavimentazione esterna in cotto e interna in gres porcellanato, nella struttura è presente un bagno per il personale.

Gli infissi esterni sono in legno.

ATTI ABILITATIVI:

Concessione Edilizia n. 48/99 rilasciata dal comune di Torgiano il 16/04/1999.

Permesso di costruire n° 70 del 2006

Agibilità attestata in data 12/02/2007 prot. 551 del 12/01/2007 (vedi allegato)

EDIFICI 3 e 4

DESTINAZIONE: Camere N° 6 in complesso

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Tali manufatti limitrofi alla casa padronale ed alla casa colonica, in preesistenza fienile pollaio e magazzini, sono caratterizzati dalla povertà dei materiali utilizzati per la costruzione e sono stati completamente ristrutturati al fine di realizzare camere.

La ristrutturazione ha comportato la demolizione e successiva ricostruzione dei manufatti con fondazioni a travi rovesce in c.a., struttura portante in c.a. e solai in latero cemento, le murature esterne sono state realizzate esternamente con materiale di recupero con giunto stuccato, gronda con zampini in legno e pianelle, manto di copertura con tegole e coppi di recupero.

Gli infissi sono in legno

Impianto elettrico di tipo digitale a controllo remoto dalla reception.

Impianto di riscaldamento e refrigerazione.

Pavimentazione esterna in cotto, pavimenti interni in cotto e camere in parquet i bagni sono dotati di vasca o doccia con pavimenti e rivestimenti di pregio in ceramica decorata.

ATTI ABILITATIVI:

Permesso a Costruire n° 42 del 28/05/2004.

Pratica Edilizia n° 90/04 agibilità del 31/03/2006

Agibilità attestata in data 12/02/2007 prot. 551 del 12/01/2007 (vedi allegato)

Villa EDIFICIO 5

DESTINAZIONE: suite n° 7

DESCRIZIONE IMMOBILE:

La casa padronale, per conformazione e tipologia, è da ritenersi tipica della realtà rurale circostante ed è stata oggetto di intervento di Ristrutturazione edilizia vedi D.I.A. 37/04 del 18/06/2004, che essenzialmente ha comportato una diversa configurazione degli spazi al piano terra e la loro destinazione a camere.

La ristrutturazione ha comportato il consolidamento complessivo della struttura previa realizzazione di sottofondazioni sempre in c.a., solai con struttura portante in legno travicelli e pianelle in cotto.

La struttura è dotata di ascensore interno, pavimenti in cotto per le parti comuni e camere in parquet, i bagni sono dotati di vasca idromassaggi, con pavimenti e rivestimenti di pregio in ceramica decorata.

L'impianto elettrico è del tipo digitale con controllo remoto.

Tutta la struttura è riscaldata e refrigerata.

Tutte le suite hanno ingresso con bagno e salotto oltre la camera con bagno interno e spogliatoio.

ATTI ABILITATIVI:

Permesso a costruire n° 47 del 2006

Pratica Edilizia D.I.A. 37/04 del 18/06/2004 prot. 7585

Agibilità attestata in data 27/11/2006 prot. 12497 del 27/09/2006 (vedi allegato)

A VALLE DELL'INSEDIAMENTO PRINCIPALE E A COMPLETAMENTO DI ESSO TROVA COLLOCAZIONE UN ALTRO NUCLEO EDILIZIO CON DESTINAZIONE CAMERE E ALTRA SALA RIUNIONI.

Il Borghetto EDIFICIO 8:

DESTINAZIONE: n. 24 camere oltre sala congressi per 250 persone

DESCRIZIONE IMMOBILE:

trattasi di nucleo completamente nuovo conformato e realizzato seguendo l'andamento planolattimetrico del terreno.

La conformazione complessiva intende ricreare un ambito simile ai vecchi borghi rurali.

Ogni camera è dotata di portico esterno di notevole dimensioni.

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

Struttura portante in c.a. con solai parte in latero cemento e parte con travi, travicelli in legno e pianelle in cotto, le murature esterne sono state realizzate in parte con materiale di recupero e parte in blocchi tipo poroton successivamente intonacati e tinteggiati.

La struttura è dotata di pavimenti in cotto per le parti comuni e camere con parquet, i bagni sono dotati di vasca idromassaggi o docce, con pavimenti e rivestimenti di pregio in ceramica decorata.

L'impianto elettrico è del tipo digitale con controllo remoto.

Tutta la struttura è riscaldata e refrigerata.

Gli infissi sono in legno

Le gronde sono con zampini in legno e pianelle in cotto, mentre il manto di copertura è in tegole e coppi in cotto anticato

ATTI ABILITATIVI:

Permesso a costruire n° 132 del 2004

Variante Permesso a costruire n° 59 del 2006

Agibilità attestata in data 27/11/2006 prot. 12498 del 27/09/2006 (vedi allegato)

EDIFICIO 7

DESTINAZIONE: Ristorante – Centro benessere – Sala riunioni

DESCRIZIONE IMMOBILE:

L'area dove si colloca il manufatto è in un punto di particolare rilevanza paesaggistica nell'ambito del territorio del Comune di Torgiano, lungo il crinale del rilievo collinare in cui sorge Brufa: la visuale panoramica copre quasi 360 gradi, da Torgiano a Bettona, passando per Perugia ed Assisi.

Gli immobili hanno avuto la caratteristica di tutelare i caratteri di pregio naturalistico e ambientali del luogo, e quindi sono stati rifiniti con materiali locali tradizionali. La collocazione dei manufatti assecondano l'andamento plano-altimetrico del terreno e sono collegati tra loro mediante percorsi pedonali immersi nel verde, decorati con erbe aromatiche e altre piante ornamentali, quali rose e lavande; non mancano, naturalmente, siepi variegata, composte da piante di alloro, corbezzolo e photinia, o alberi di olivo, cipressi e tigli.

L'edificio 7 è stato realizzato ex novo, di grandi dimensioni dove trova collocazione il ristorante e locale Bar con i servizi annessi (magazzini, cucina, celle ecc.) il Centro Benessere con sale per massaggi, sauna, bagno turco, vasca per idromassaggi, piscina interna con i relativi servizi, spogliatoi ecc., sala Riunioni.

Tale immobile già in uso dal 2006 nel 2012 è stato oggetto di una profonda ristrutturazione che in sintesi, ha riguardato la realizzazione di una piscina esterna e nuovi volumi completamente interrati finalizzati alla collocazione di ulteriori servizi, che sono andati a integrare quelli già esistenti, dando luogo ad un organismo unitario maggiormente funzionale.

Il centro benessere, infatti, risultava già dotato di una piscina interna riscaldata, affacciante all'esterno attraverso una parete vetrata, oltre che, più internamente, di tutta una serie di altri spazi utilizzati, per sauna, idromassaggi, bagno turco, ecc...

La variante apportata ha comportato la realizzazione di una nuova piscina esterna, direttamente collegata con quella riscaldata interna al centro benessere, e l'ampliamento del centro benessere stesso.

La nuova piscina, esterna parte da quella esistente interna, collegata da una specie di canale lungo circa 9 metri.

Per quanto riguarda l'ampliamento degli spazi interni al centro benessere, questo ha riguardato la costruzione di due nuovi volumi alla destra e alla sinistra dell'attuale piscina, completamente interrati, di cui non si avrà quasi percezione dall'esterno.

L'intero organismo, dunque, sarà rivisto a livello distributivo, per renderlo più completo e funzionale: molte attività e servizi saranno spostati e ampliati e saranno aggiunti anche molti elementi innovativi.

PIANO SEMINTERRATO – CENTRO BENESSERE

Le funzioni:

Reception – organizzata da 3 postazioni per operatori del ricevimento con vicino sala di attesa

Spogliatoio uomini e donne entrambi arredati con poltroncine, armadietti, docce, e spogliatoio privé di 70 mq circa

Zona tepidarium:

- Bagno Rasul – bagno turco per effettuare trattamenti alle argille per la depurazione della pelle; con spogliatoio e n. 2 docce
- Bagno Turco classico – favorisce la depurazione della pelle ed elimina le tossine del corpo - con doccia sensoriale e cromoterapia
- Bagno Turco salino - con vapore salino che oltre alla depurazione della pelle e l'eliminazione delle tossine, libera le vie respiratorie; con doccia sensoriale e cromoterapia
- Biosauna – sauna a bassa temperatura con doccia agli aromi, favorisce la circolazione, la depurazione della pelle ed elimina le tossine del corpo
- Sauna finlandese ad elevata temperatura - favorisce la circolazione, la depurazione della pelle ed elimina le tossine del corpo; con doccia
- Fontana del ghiaccio – riequilibra la temperatura corporea e di conseguenza tonifica e riattiva la circolazione.
- Piscina con idromassaggio per raffreddamento
- Zona relax insonorizzata.

Zona Piscine:

- Piscina interna riscaldata mq.51,00
- Piscina esterna circolare riscaldata collegata con quella interna mq 121,00
- Piscina esterna rettangolare di mq. 83,00
- N. 3 zone relax interne
- Zona relax interna insonorizzata
- Zona relax esterna

Zona Beauty

- Studio di consulenza polivalente
- Cabina Shatsu
- Solarium
- n. 5 cabine massaggi per trattamenti
- Bagno e antibagno
- Ripostiglio
- Sala di attesa arredata riservata alla zona beauty con angolo tisaneria

Cabine Suites

1 cabina per massaggi di coppia, completa di bagno turco classico, piscina idromassaggio predisposta anche per trattamenti in acqua, con spogliatoio toilette e doccia.

2 cabina per massaggi di coppia, completa di bagno turco salino, vasca idromassaggio e zona relax, con spogliatoio toilette e doccia.

Angolo Estetico

Spazio dedicato ai trattamenti di manicure, pedicure e parrucchieria

Aree servizi

- Spogliatoio del personale
- Toilettes e docce per personale

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

- Toilettes per clienti
- Toilette per disabili
- Magazzino

I materiali e gli impianti :

pavimentazioni in marmo, ceramiche decorate o legno di alto pregio

impianto elettrico

impianto di ricircolo dell'aria con controllo dell'umidità

impianto di riscaldamento a pavimento

PIANO TERRA – RISTORANTE - SALA CONVEGNI - HALL

Le funzioni:

Cucina

- Zona di preparazione cibi
- Zona preparazione colazioni
- Zona lavaggio
- Collegamento con i sottostanti magazzini e celle mediante montacarichi interno
- Bagno e spogliatoio del personale
- Zone filtro

Bar Hall

- Zona bar
- Bagno
- Zona di intrattenimento con camino centrale

Sala ristorante

- Zona ristorante interna con possibilità di essere frazionata mediante delle pareti mobili
- Zona ristorante riservata "Del Caminetto"
- Tali spazi all'occorrenza vengono destinati anche a sala riunioni
- Portico esterno completamente vetrato
- Zona colazioni

I materiali e gli impianti :

- pavimentazioni in marmo, o legno di alto pregio
- impianto elettrico
- impianto di ricircolo dell'aria con controllo dell'umidità
- impianto di riscaldamento e refrigerazione
- infissi in alluminio
- porte in legno
- pavimentazione esterna in cotto

ATTI ABILITATIVI:

Permesso a costruire n° 1342 del 2004

Variante Permesso a costruire n° 01 del 2006

DIA n° 19/06 del 02/03/2006

Agibilità pratica edilizia 91/04 del 31/03/2006 (vedi allegato)

Permesso a Costruire n° 3 del 02/02/2011 P37/2010

S.C.I.A. n° 5/2012 del 06/02/2012

Agibilità attestata in data 04/07/2012 prot. 4829 del 04/06/2012

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

Parte II

A Analisi delle criticità e PROPOSTA PROGETTUALE

L'attività turistica in Umbria viene considerata come fattore indispensabile per la crescita economica della Regione, e lo è anche e soprattutto per il comune di Torgiano.

Tali attività comunque se vogliono confrontarsi alla pari con gli altri operatori turistici, devono provvedere nel tempo a migliorarsi e investire risorse per dare sempre nuovi e migliori servizi.

Partendo dal 1999 anno di realizzazione del primo nucleo di tipo agriturismo per passare agli anni 2005/2007 momento in cui si realizza di fatto la struttura esistente e poi nel 2011 quando si amplia ulteriormente il centro benessere la proprietà ha inteso sempre investire per adeguare e migliorare la propria struttura, oggi la proposta progettuale diventa l'elemento conclusivo del percorso intrapreso.

Tali interventi sono stati accompagnati parallelamente all'investimento economico molto rilevante, da un sempre maggiore incremento di personale che attinge dal territorio infatti siamo passati da 5 dipendenti a tempo indeterminato al momento della gestione agriturismo, ai 27 dipendenti al momento della trasformazione in albergo e con la modifica e l'ampliamento della SPA, agli attuali 48 dipendenti stabili e 14 a chiamata.

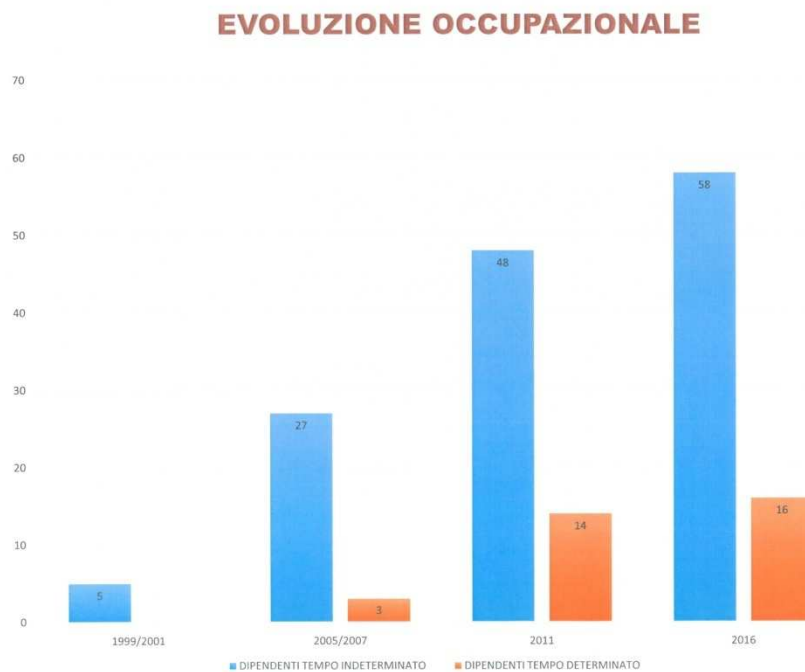
Il progetto di cui si chiede l'approvazione prevede un ulteriore incremento del personale dipendente di 10/12 unità oltre che di un incremento dei dipendenti a chiamata per circa 2/4 unità

Da notare che l'incremento del personale è proporzionale all'investimento economico mentre è esponenziale rispetto al numero degli occupanti (cioè delle camere, il nostro progetto prevede complessivamente l'incremento di 2 camere) . Questo fattore si verifica in relazione alla scelta fatta di aumentare il livello di categoria, di passare cioè dalle attuali 4 alle 5 stelle, migliorando ulteriormente la qualità del servizio e la professionalità delle maestranze.

GRAFICO DEGLI INVESTIMENTI EFFETTUATI E DA EFFETTUARE



GRAFICO ANDAMENTO OCCUPAZIONALE



a) LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Quindi la necessità della riqualificazione energetica del complesso turistico di “Borgo Brufa SPA Resort” rappresenta una delle esigenze impellenti, infatti avendo puntato essenzialmente nella promozione del Benessere (è stata realizzata una SPA di circa 1200 mq) con la presenza di varie piscine alcune delle quali riscaldate, comporta un dispendio energetico significativo che deve in qualche misura essere mitigato anche ai fini ambientali con l'utilizzo di forme di energie rinnovabili.

Del resto anche l'esigenza della creazione di un albergo orizzontale che si adatti all'andamento piano altimetrico del luogo, finalizzato anche e soprattutto alla salvaguardia del valore paesaggistico, è elemento che ha comportato la presenza di varie centrali di produzione energetica ubicate nei singoli edifici. Tali centrali disgiunte l'una dall'altra comportano essenzialmente le problematiche di seguito riportate :

- a) maggiore dispendio di energia
- b) difficoltà al controllo e alla manutenzione delle singole centrali
- c) disservizio per i clienti in caso di malfunzionamento delle singole centrali (infatti con una centrale unica o massimo due sarà possibile installare minimo due generatori di calore o al fine di supplire immediatamente in caso di malfunzionamento di uno dei due)
- d) aspetti legati alla sicurezza (più centrali più punti sensibili)

Il miglioramento energetico del complesso, come detto in premessa, passa anche e soprattutto verso lo sviluppo e l'inserimento delle energie rinnovabili, e l'utilizzo della bio architettura come elemento di valore aggiunto.

Tutti i fabbricati di progetto, compresa la copertura del parcheggio, saranno realizzati con tale spirito, le coperture saranno ricoperte con uno strato di terreno successivamente inerbito, non si prevedono l'inserimento di ringhiere metalliche se non in casi estremamente limitati, i salti di quota saranno protetti dall'inserimento di essenze vegetali.

In sede di progettazione dei nuovi edifici la reception e i collegamenti saranno realizzati posizionando in copertura pannelli fotovoltaici di nuova generazione che possono avere anche andamento curvo del tipo non riflettente.

b) L'AMPLIAMENTO (ALLEGATO5)

Una struttura che intende innalzare il proprio livello di classificazione deve rispondere a criteri dettati dalla L.R. n° 13/2013 deve quindi adeguare i propri spazi ai requisiti previsti dalla legge citata.

PARCHEGGIO

Una delle criticità più impellenti è la necessità della realizzazione di un parcheggio coperto al fine di garantire il ricovero dei mezzi dei clienti di “Borgo Brufa SPA Resort”, accanto all'aumento complessivo degli stessi, il progetto prevede la realizzazione nell'attuale area di circa n° 58 posti auto coperti e accanto n° 32 scoperti (I parcheggi coperti saranno

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

praticamente completamente interrati). La zona coperta del parcheggio sarà attrezzata a verde con percorsi pedonali, si prevedono inoltre altri 59 parcheggi per lo più di tipo pertinenziale collocate lungo la strada privata al fine di mitigare il più possibile l'impatto complessivo degli stessi .

AUMENTO E MIGLIORAMENTO ZONE DI SERVIZIO (EDIFICIO 15)

L'evoluzione in atto comporta una profonda revisione delle infrastrutture a servizio, quali magazzini e locali accessori, il progetto prevede la realizzazione e il miglioramento degli spazi per il personale con la creazione di una mensa dedicata, e dei locali accessori spogliatoi e servizi.

Inoltre la presenza di un centro spa di grande dimensione comporta la necessità della realizzazione di una lavanderia dedicata al fine di rendere più snello l'approvvigionamento di materiale (accappatoi, teli ecc). Tale scelta imprenditoriale comporta la conseguenza di impiego per nuovo personale.

La struttura necessita anche di ulteriori magazzini al fine di rendere possibile lo stoccaggio e l'immagazzinaggio del materiale di consumo, in tale contesto trova anche spazio un servizio per il personale che si occupa della manutenzione esterna del complesso (giardiniere e manutentore) oltre che un locale per riparazione.

Tale corpo di fabbrica sarà completamente interrato, non percepibile dall'esterno e avrà un accesso proprio senza interferenza con la clientela dell'albergo.

Si prevede inoltre la realizzazione di n° 3 camere per i dipendenti, al fine di favorire l'inserimento di personale specializzato, proveniente da altri comuni o regioni.

AMPLIAMENTO ZONA RECEPTION (EDIFICIO 11)

Uno dei punti dolenti della struttura esistente è da considerarsi l'attuale reception, di piccole dimensioni e sprovvista dei locali accessori necessari.

Il progetto prevede che dal garage coperto vi sia un locale definito di prima accoglienza dal quale si accede alla scala o ascensore per arrivare al piano terra dove sarà realizzato l'ampliamento della attuale reception.

Tale manufatto che sarà realizzato con struttura metallica e tamponatura in vetro incorpora e collega in forma continua l'attuale reception e l'annesso limitrofo attualmente destinato a camere, dove troveranno posto gli uffici amministrativi.

Si prevede inoltre sopra il parcheggio e connesso alla reception, la realizzazione degli uffici della proprietà del direttore e una sala per convegni di piccole dimensioni.

AMPLIAMENTO SPA (EDIFICIO 10)

La sempre crescente domanda di benessere passa attraverso l'esigenza di ultimare un percorso che nella sua estensione sia esaustivo rispetto alle nuove tendenze in questo settore.

Il centro benessere di "Borgo Brufa SPA Resort" può definirsi, anche allo stato attuale, uno dei migliori se non il migliore del centro Italia, ma per completare il ciclo si è previsto la realizzazione di un nuovo spazio private SPA con vasca iacuzzi, che si andrà aggiungere alle altre due già presenti.

Inoltre si prevede la realizzazione di una ulteriore piscina al fine di accrescere l'offerta dei giuochi d'acqua già presenti, si prevede la realizzazione di una area relax oggi estremamente carente.

Tutti questi interventi saranno completamente interrati nel lato verso l'esterno mentre prenderanno affacciandosi verso la piscina esterna riscaldata attuale.

In tale corpo di fabbrica completamente interrato troverà posto la centrale termica dell'intero complesso o di gran parte di esso.

NUOVE CAMERE (EDIFICIO 14)

Si prevede la realizzazione di 9 nuove camere che comunque in assoluto non aumenteranno il numero complessivo delle stesche a disposizione, in quanto il progetto prevede una riconfigurazione delle camere attuali parecchie delle quali saranno oggetto di accorpamento (minimo 50 mq cada una) al fine di innalzare il livello qualitativo dell'offerta turistica.

In definitiva una volta completato il progetto si prevede che dalle attuali 48 camere a disposizione si passerà malgrado le 8 aggiunte a 50/51(bisogna verificare se nel casale si riuscirà a mantenere 7 camere o 6)

Tale immobile posto a cerniera del nucleo a servizi e il Borghetto sarà realizzato in una zona in declivio affacciante verso valle, prevedendo comunque opere di mitigazione che ridurranno di fatto l'affaccio stesso, e con copertura in piano completamente inerbita.

Tale manufatto si prevede che sia dotato anche di un piccolo spazio dedicato a palestra.

NUOVO CENTRO SERVIZIO DI ALTA FORMAZIONE (come momento anche di promozione) (EDIFICIO 17)

In prossimità del complesso è stata pensata la realizzazione di un piccolo edificio, del tutto simile ad una casa per civile abitazione con piano interrato destinato a servizi, dove si prevede la realizzazione di una attività di alta formazione dei due elementi ricorrenti e significativi dell'attività che tuttora svolge "Borgo Brufa SPA Resort".

La scelta della creazione di un fabbricato dedicato a tale iniziativa muove dalla necessità di configurare i corsi rivolti ad un numero di operatori estremamente limitato, che possano avere durante la durata del master, anche un contatto diretto e continuativo con i docenti.

Quindi formazione altamente specializzata di terzo livello che utilizza forme innovative (già in uso in altri paesi) attraverso lo studio e la proposta di tecniche e di elementi anche comportamentali.

La prima formazione riguarda ovviamente il benessere, si ipotizza la possibilità (già ora se ne stanno facendo) di tenere dei corsi di alta formazione del personale volto alla ricerca e alla innovazione nell'utilizzo di nuove e varie tecniche, del settore.

Quindi master specifici riguardanti l'innovazione delle metodiche dei massaggi anche con l'ausilio di docenti provenienti da tutte le parti del mondo, corsi di comunicazione e gestione del personale con l'approfondimento di tecniche per la lettura del corpo. Si provvederà alla formazione del personale all'utilizzo nei centri benessere di prodotti tipici del nostro territorio regionale. (vino , olio ecc.) anche con la collaborazione e l'ausilio delle aziende cosmetiche del settore.

La seconda formazione riguarda l'aspetto ristorativo, considerando che nella riconfigurazione complessiva di "Borgo Brufa SPA Resort" si eseguiranno lavori di nuova distribuzione interna del ristorante dove una parte di esso sarà riservata per "l'eccellenza" una proposta per gourmet al fine di arrivare ad ottenere la stella Michelin.

La formazione ristorativa dovrà riguardare le tecniche moderne di cottura e l'utilizzo di prodotti Fine Dining, e la pasticceria moderna. Tali metodiche didattiche si incontreranno con la ricerca della riscoperta e valorizzazione dei prodotti del nostro territorio.

A tale proposito, quanto sopra detto, trova conferma già dal lavoro che si sta svolgendo nella struttura turistica "Borgo Brufa SPA Resort" infatti, in data 2 ottobre 2015 all'interno della cornice dell'EXPO di Milano la proprietà ha vinto il primo premio nazionale Oscar Green

Della categoria Campagna amica che aveva come fulcro la valorizzazione dei prodotti Made in Italy.

Il premio ha riguardato l'azienda Borgo Brufa perche in maniera innovativa ha raggiunto direttamente il consumatore finale rispondendo alle esigenze di:

- sicurezza alimentare
- qualità dei prodotti
- tutela ambientale

dando lustro ai prodotti tipici italiani su scala locale, nazionale e mondiale con particolare attenzione a quelli a Km zero.

SISTEMA DI COLLEGAMENTO DEI VARI NUCLEI

(edifici -12 Ingresso e tunnel fuori terra A tunnel interrati C - edificio 13 tunnel fuori terra B - 16 collegamento fuori terra D)

Una delle problematiche maggiori che si incontrano nella organizzazione di un sistema turistico in orizzontale del tipo a villaggio cioè composto da nuclei disgiunti l'uno dall'altro, sono i collegamenti che se in estate non destano problemi in quanto il cliente ovviamente non ha problemi per gli spostamenti dall'alloggio al centro servizi di inverno risultano estremamente problematici.

Tale condizione si acuisce per la necessità che gli ospiti hanno di effettuare tali spostamenti, per raggiungere il centro benessere, che in genere viene fatto in costume con l'accappatoio.

E' ovvio che in condizioni climatiche di freddo gli spostamenti risultano problematici.

Da qui l'esigenza di porci il problema di ricollegare le varie strutture i vari nuclei con percorsi protetti e riscaldati.

Tale tema è stato pensato e affrontato in termini progettuali, come evidenziato dagli elaborati grafici in due modi distinti per il 70% è stato realizzato un percorso completamente interrato, e per il rimanente, dove non era possibile fare altrimenti, con la previsione di un percorso coperto e in inverno chiuso.

Tale manufatto, fuori terra, si snoda dalla reception al nucleo della villa padronale per poi collegare il centro servizi, dopo di che si sviluppa entro terra per poi riaffiorare in prossimità del Borghetto collegando le nuove camere.

L'ipotesi progettuale proposta prevede che tale percorso protetto evochi il volta botte delle viti, quindi struttura metallica leggera con copertura esile su cui saranno inseriti pannelli fotovoltaici di nuova generazione che possono avere anche andamento curvo del tipo non riflettente e chiusure in vetro che in estate saranno rimosse.

Il tema e l'obiettivo posto è quello di inserire nel contesto attuale con un linguaggio contemporaneo un elemento architettonico, che non modifichi la percezione visiva degli ospiti, tutto il percorso, ma anche la reception saranno del tipo trasparente al fine di valorizzare al massimo l'esistente e non alterare in alcun modo il valore ambientale paesaggistico del complesso.

BAR ESTERNO (EDIFICIO 18)

Parte estremamente importante ai fini di una corretta gestione dell'esterno del complesso rivestono i servizi complementari, da qui l'esigenza di andare alla realizzazione di un bar esterno con struttura interamente in legno, coronato da tettoie sempre in legno.

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

Tale edificio aperto su due lati sarà tamponato per i prospetti rimanenti con muretti in muratura tradizionale pietra e mattoni sormontati da vetrate.

EDIFICIO RISTORANTE CUCINA BAR PIANO TERRA (EDIFICIO 7)

La realizzazione di percorsi interrati che andranno a collegare i vari edifici passa attraverso il rifacimento dell'attuale ingresso del ristorante bar si prevede la realizzazione di una struttura portante del tipo metallico tamponata con vetrate, il posizionamento di una scala e di un ascensore che andranno a connettere i tunnel interrati con quelli fuori terra.

EDIFICIO 3 (integrazione alla reception)

L'evoluzione delle strutture necessita anche dell'adeguamento degli uffici amministrativi del complesso turistico quindi tale edificio che prima prevedeva 3 camere sarà internamente modificato e vi si realizzerà la parte amministrativa.

EDIFICIO 4 (diversa distribuzione interna e ampliamento tecnologico)

Si prevede la razionalizzazione delle camere esistenti e la creazione di un piccolo ampliamento per il posizionamento di macchine per la refrigerazione

EDIFICIO 1 (diversa distribuzione interna)

In tale edificio si prevede la razionalizzazione delle camere esistenti con l'accorpamento di alcune, al fine di migliorarne il livello qualitativo. Tale intervento sarà oggetto di una richiesta di autorizzazione specifica.

EDIFICIO 8 (diversa distribuzione interna)

In tale edificio si prevede la razionalizzazione delle camere esistenti con l'accorpamento di alcune, al fine di migliorarne il livello qualitativo. Tale intervento sarà oggetto di una richiesta di autorizzazione specifica.

Con la presente pratica si provvede ad eliminare i cavedi posti al piano seminterrato, che nel corso del tempo si erano resi necessari al fine di suddividere le varie aree.

Tale intervento di fatto implica un incremento della SUC ma non modifica in alcun modo l'aspetto estetico dei fabbricati.

A tale proposito si precisa che i due ambienti posti al piano sottotetto anche in relazione alla Legge 1/2015 assumono la veste di camere.

Parte III

A

LA PROPOSTA DI VARIANTE AL
PRG PARTE OPERATIVA

La *Variante al P.R.G. PARTE OPERATIVA* del Comune di Torgiano oggetto della presente relazione interessa degli appezzamenti di terreno di proprietà della soc. Borgo Brufa S.r.l. e in parte di proprietà dei Sig.ri Sfascia Andrea e Baldassarri Ivana, precisando che quest'ultimi conferiranno alla soc. richiedente, essendone i proprietari, i terreni interessati dagli interventi prima del rilascio del permesso a costruire.

Descrizione dello stato delle proprietà: (allegato 3 stato della consistenza delle proprietà VAX 15-16)

Proprietà soc. Borgo Brufa S.r.l.

comune censuario di Torgiano

Part. Foglio 15 part. 17-553 Foglio 16 part. 3-438 superficie: mq

Part. Foglio 15 part. 521 superficie: mq 1650

Proprietà Baldassarri Ivana

comune censuario di Torgiano

Foglio 16

Part. 90 superficie: mq 5 (oggetto di conferimento)

Part. 93 superficie: mq 2400 (oggetto di conferimento)

Part. 536 superficie: mq 5495 (oggetto di conferimento)

Part. 553 superficie: mq 82 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 554 superficie: mq 279 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 556 superficie: mq 17 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 557 superficie: mq 10104 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 558 superficie: mq 1007 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 559 superficie: mq 4692 (terreno oggetto di conferimento)

Part. 560 superficie: mq 416 (terreno oggetto di conferimento)

(Allegato b visure)

Proprietà Sfascia Andrea

comune censuario di Torgiano

Foglio 16

Part. 89 superficie: mq 390 (oggetto di conferimento)

Part. 91 superficie: mq 15 (oggetto di conferimento)

Foglio 15

Part. 520 superficie: mq 410 (oggetto di conferimento)

Part. 532 superficie: mq 3891 (oggetto di conferimento)

Part. 549-551 superficie: mq 1463 (oggetto di conferimento)

Part. 520 superficie: mq 410 (oggetto di conferimento)

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

B**LA PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG PARTE OPERATIVA**

La proposta di variante al PRG parte operativa naturalmente ricalca in termini di superficie quanto previsto in sede di adozione del PRG parte strutturale fatta dal comune di Torgiano con D.C.C. n° 41 /2013.

AREA ATTUALMENTE DESTINATA A DTB 4 superficie complessiva individuata di mq 34.824,00 per una volumetria di mc 8.250,00 (vedi art. 29 N.T.A. parte Operativa)

AREA PREVISTA IN VARIANTE AL PRG PARTE STRUTTURALE superficie complessiva individuata di mq 47.291,00

C**SUC ESISTENTE**

Area DTB 4 Loc. Brufa di Torgiano Volume ammesso mc 8250

S.U.C. ammessa mc 8250 / 3 = mq 2.750,00

Edificio 1 (casa colonica)

| | | | | |
|-----------------|-----------|---------------|-----------|--------|
| Piano interrato | S.U.C. mq | 3.20 | | |
| Piano terra | S.U.C. mq | 284.80 | | |
| Piano primo | S.U.C. mq | <u>198.50</u> | | |
| Totale | S.U.C. mq | 486.50 | S.U.C. mq | 486.50 |

Edificio 2 (Reception)

| | | | | |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|
| Piano terra | S.U.C. mq | 44.00 | S.U.C. mq | 44.00 |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|

Edificio 3 (Casetta)

| | | | | |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|
| Piano terra | S.U.C. mq | 72.50 | S.U.C. mq | 72.50 |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|

Edificio 4 (Casetta)

| | | | | |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|
| Piano terra | S.U.C. mq | 79.00 | S.U.C. mq | 79.00 |
|-------------|-----------|-------|-----------|-------|

Edificio 5 (villa)

| | | | | |
|---------------|-----------|--------------|-----------|--------|
| Piano terra | S.U.C. mq | 173.10 | | |
| Piano primo | S.U.C. mq | 97.90 | | |
| Piano secondo | S.U.C. mq | <u>97.90</u> | | |
| Totale | S.U.C. mq | 368.90 | S.U.C. mq | 368.90 |

Edificio 7 (ristorante centro benessere)

| | | | | |
|--------------------|-----------|--------------|-----------|--------|
| Piano seminterrato | S.U.C. mq | 65.91 | | |
| Piano terra | S.U.C. mq | 740.90 | | |
| Ampliamento SPA | S.U.C. mq | <u>12.54</u> | | |
| Totale | S.U.C. mq | 819.35 | S.U.C. mq | 819.35 |

Edificio 8 (borghetto)

| | | | | |
|--|-----------|--------------|-----------|----------|
| Piano seminterrato | S.U.C. mq | 108.41 | | |
| Piano terra | S.U.C. mq | 437.58 | | |
| Piano sottotetto | S.U.C. mq | 251.93 | | |
| Piano seminterrato | S.U.C. mq | <u>12.71</u> | | |
| Totale | S.U.C. mq | 803.27 | S.U.C. mq | 803.27 |
| Totale S.U.C. realizzato alla data odierna | | | mq | 2.673.52 |
| Totale possibilità | | | mq | 2.750,00 |
| Residuo di S.U.C. | | | mq | 76.48 |

D

DETERMINAZIONE SUC DI PROGETTO

Si tenga presente che comunque ai sensi della L.R. 1/2015 è possibile un incremento allo stato attuale riguardante le attività produttive esistenti pari al 30% della S.U.C.

$2.673.52 \times 30\% = \text{mq S.U.C. } 802.00$

Superficie derivante dalla adozione della Variante al PRG mq 47.291,00

indice di edificabilità 0,15 mq /mq SUC complessiva Potenziale mq 7.093,00

La determinazione della SUC viene fatta sulla scorta di un calcolo delle superfici di incremento oggetto di progetto ai sensi e per gli effetti della R.R. 2/2015. (vedi schemi di calcolo suc)

Edificio 4

Vano tecnologico SUC mq 17,55

Edificio 7

Chiusura Terrazzo SUC mq 120,00

Chiusura Hall SUC mq 109,00

Incremento Ingresso SUC mq 75,40

Edificio 8

Incremento piano seminterrato SUC mq 195,60

Edificio 10

Sauna esterna SUC mq 11,27

Edificio 11

Ampliamento Reception SUC mq 321,05

Creazione Bagni Cucina SUC mq 11,65

Edificio 14

Camere + Palestra SUC mq 314,10

Edificio 10 + Edificio 15

SPA + Magazzini e camere personale SUC mq 317,64

Edificio 17

Centro di alta formazione SUC mq 142,90

Edificio 18

Bar esterno SUC mq 20,00

Percorsi esterni SUC mq 238,20

Totale SUC mq **1.894,36**

EDIFICIO NON OGGETTO DI AUTORIZZAZIONE

Via Subasio, 6/A - 06089 - Torgiano (Perugia)

075.985249 fax 075.9887371

c.f. CTT FST 59A31 L216C p. IVA 01572910543

P.E.C. fausto.ciotti@archiworldpec.it e-mail: ciottifausto@gmail.com

STANDARD URBANISTICI DERIVANTI DAL PRESENTE PROGETTO

PARCHEGGI

(Calcolati ai sensi dell'art. 86 comma 3 R.R. 2/2015)

| | | | |
|---|-------------------------|----------------------|-------------|
| camere n° 9 | | posti auto richiesti | n° 9 |
| riduzione di n° 3 camere perche l'annesso diventa | | | |
| uffici amministrativi | | a detrarre | - n° 3 |
| camere per il personale n° 3 | | posti auto richiesti | n° 3 |
| | TOTALE PARCHEGGI | | n° 9 |

Superfici attività complementari

| | | |
|----------------------------|----|--------|
| Bar esterno | mq | 20,00 |
| Centro di alta formazione | mq | 142,90 |
| Ampliamento sala congressi | mq | 73,90 |
| totale sup. | mq | 236,80 |

calcolo standard

| | | |
|--|---------------------------|--------------|
| mq 236,80 x 70% = 165,76/2 = 82,88 / 20 = 4,14 | posti auto richiesti | n° 4 |
| | TOTALI complessivi | n° 13 |
| | preesistenti | n° 99 |
| | TOTALE PARCHEGGI | N°112 |

Calcolo parcheggi pertinenziali

(Calcolati ai sensi dell'art. 86 comma 7 R.R. 2/2015)

Superfici attività

| | | |
|------------------------------|----|----------|
| Camere | mq | 575,00 |
| Ampliamento reception | mq | 310,00 |
| Ampliamento Hall | mq | 105,00 |
| Chiusura terrazzo | mq | 120,00 |
| Modifica ingresso ristorante | mq | 75,40 |
| Bar esterno | mq | 20,00 |
| Ampliamento centro benessere | mq | 360,00 |
| Palestra | mq | 115,00 |
| Nuova sauna | mq | 32,00 |
| Centro di alta formazione | mq | 150,00 |
| Ampliamento sala congressi | mq | 73,90 |
| totale sup. | mq | 1.936,00 |

mq 1.936,00/3 = 645,33 / 20 = n° 32,26

Richiesti N° 32 Parcheggi Pertinenziali

RIEPILOGO COMPLESSIVO

| | |
|--|---------------|
| PARCHEGGI PUBBLICI O PRIVATI AD USO PUBBLICO | n° 112 |
| PARCHEGGI PERTINENZIALI | n° 32 |
| totale | n° 144 |
| PARCHEGGI DI PROGETTO COMPLESSIVI | n° 149 |

STANDARD URBANISTICI DERIVANTI DAL PRESENTE PROGETTO VERDE

(Calcolato ai sensi dell'art. 86 comma 7 R.R. 2/2015)

Superfici destinata attività

Edificio 7

| | |
|------------------------------|------------------|
| Chiusura terrazzo | mq 120,00 |
| Modifica ingresso ristorante | mq 86,00 |
| Ampliamento Hall | mq 105,00 |
| Totale | mq 311,00 |

mq 311,00/30=10,36 x 4 = mq 41,47

mq 41,47

Edificio 10

| | |
|-----------------|------------------|
| Nuova sauna | mq 33,85 |
| Ampliamento SPA | mq 360,00 |
| Totale | mq 393,85 |

mq 393,85/30=13,13 x 4 = mq 52,52

mq 52,52

Edificio 11 Ampliamento reception + ampliamento bagni cucina

mq 347,95/30=11,60 x 4 = mq 46,40

mq 46,40

Edificio 14 camere + palestra

mq 900,00/30= 30,00 x 4 = mq 120,00

mq 120,00

Superfici attività complementari

| | |
|----------------------------|------------------|
| Bar esterno | mq 20,00 |
| Centro di alta formazione | mq 142,90 |
| Ampliamento sala congressi | mq 73,90 |
| totale sup. | mq 236,80 |

calcolo standard

mq 236,80 x 30% = 71,04/2 = mq 35,52

mq 35,52

TOTALE Verde complessivo mq 259,91

verde preesistente mq 543,00

TOTALE VERDE mq 802,91

VERDE DI PROGETTO PUBBLICO O PRIVATO AD USO PUBBLICO

mq 1.000,00

Torgiano ottobre 2017

Il tecnico
Dott. Arch. Fausto Ciotti