



# 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\_PP1

OGGETTO / DESCRIZIONE

**RELAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**  
di cui al D.P.C.M. 12/12/2005  
redatta ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004

TECNICO

TECNICO

### Progettisti



Architetto Fausto Ciotti  
ciottifausto@gmail.com



Architetto Silvia Giannini  
info@silviagianniniarchitetto.it



P.I. Elvizio Regni  
regni@italprogetti.org



Geologo Sforza Simone  
simonesforna@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 PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

*La proposta di variante al PRG parte operativa 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*

*L'area oggetto di intervento risulta interessata da uno studio volto ad ampliare le zone da assoggettare ai diversi gradi di vincolo sotto il profilo ambientale e paesaggistico.*

*Per una analisi particolareggiata in questo senso, si considera esaustiva la documentazione allegata alla presente, con l'ulteriore precisazione enunciata nei seguenti punti.*

**TIPOLOGIA E CARATTERE DELL'INTERVENTO.** L'intervento, a carattere permanente, prevede le seguenti azioni progettuali a completamento della struttura turistica ricettiva attualmente in uso denominata Borgo Brufa SPA Resort,:

Spostamento ingresso dalla strada comunale;

Realizzazione parcheggio interrato coperto e parcheggio esterno;

Realizzazione percorsi di collegamento alle varie strutture esistenti parte scoperti e parte interarti;

Ampliamento zona magazzini e servizi;

Ampliamento SPA;

Realizzazione nuove camere;

Ampliamento zona reception;

Diversa distribuzione interna degli edifici esistenti;

UBICAZIONE. L'area interessata dall'intervento si trova nel Comune di Torgiano, loc. BRUFA in Via del Colle, 39 ed è censita al N.C.T. al comune censuario di Torgiano

**Foglio 15** part. 17-553

**Foglio 16** part. 3-438

**Foglio 15** part. 521

**Foglio 16**

Part. 90

Part. 93

Part. 536

Part. 553

Part. 554

Part. 556

Part. 557

Part. 558

Part. 559

Part. 560

**Foglio 16**

Part. 89

Part. 91

**Foglio 15**

Part. 520

Part. 532

Part. 549-551

Part. 520

DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE E DEL SUOLO. Attualmente gli immobili coinvolti dall'intervento hanno una destinazione turistica ricettiva e la villa padronale, è collocata dallo strumento urbanistico tra quelle emergenze storico/architettoniche presenti in maniera diffusa nel territorio, tale immobile sarà oggetto in futuro esclusivamente di una diversa distribuzione interna.

L'intervento comunque interessa anche una parte di territorio che attualmente non rientra nelle previsioni di cui al PRG della parte operativa ma risulta conforme alle previsioni della variante al PRG parte strutturale adottata con la D.C.C. n° 41/2013 .

CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO.

*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.*

*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](mailto:fausto.ciotti@archiworldpec.it) e-mail: [ciottifausto@gmail.com](mailto:ciottifausto@gmail.com)*

*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.*

*come evidenziato dagli elaborati grafici la consistenza e la qualità del progetto proposto non altera in alcun modo l'aspetto paesaggistico ambientale dell'area.*

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE.

*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](mailto:fausto.ciotti@archiworldpec.it) e-mail: [ciottifausto@gmail.com](mailto: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.*

## DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO DI PROGETTO.

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 (EDIFICIO 9)**

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 praticamente completamente interrati). La zona coperta del parcheggio sarà attrezzata a verde con percorsi pedonali.

### **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 inerbata.

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

#### **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.

*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](mailto:fausto.ciotti@archiworldpec.it) e-mail: [ciottifausto@gmail.com](mailto:ciottifausto@gmail.com)*

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.

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.

#### **EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA.**

-Le opere previste dal progetto comportano la completa risistemazione della proprietà, con nuovi percorsi e tutti gli edifici di progetto, gran parte dei quali interrati, prevedono la copertura a verde.

-I materiali utilizzati saranno quelli tradizionali, quali l'intonaco, tinteggiato con colori da scegliere nella gamma delle terre, la pietra, il laterizio faccia a vista ed il legno per le facciate e ancora il laterizio per le coperture, oltre che l'introduzione dell'acciaio corten.

-I nuovi fabbricati non saranno praticamente visibili dalla strada provinciale e visibili solo in lontananza dalle alture circostanti.

INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE.

L'intervento non comporterà la rimozione di elementi di vegetazione rilevanti, ma il loro trapianto e integrazione con essenze del tipo autoctone.

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO.

Per mitigare l'impatto degli interventi gli stessi fuori terra sono stati realizzati all'interno del nucleo esistente non comportando quindi alterazione visiva, si prevede di creare tra il nuovo fabbricato e la strada delle "schermature" di verde con dei riporti di terra e delle alberature.

La documentazione specifica fa riferimento ai seguenti elaborati grafici allegati

Dalla Tav.PP01 alla tavola PP08

Torgiano, agosto 2016

Il progettista  
*Dott. Arch. Fausto Ciotti*