



# 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:

**RU3a**

OGGETTO / DESCRIZIONE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
VARIANTE AL PRG PARTE STRUTTURALE E OPERATIVA**

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

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La proposta di variante al prg parte strutturale e 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 RUp

In sede di variante al PRG le norme di attuazione prevedono (vedi art. 17 comma 1) una densità edilizia per la *Sottounità 4.a- Brufa* lt max 0,5 mq/mq

L'indice territoriale proposto in applicazione nella parte operativa è di lt 0,15 mq/mq

Per una SUC complessiva ammissibile potenziale di mq 7.093,65

Al Fine delle Norme tecniche di attuazione si ripropone quanto previsto all'art. 29 delle Norme Tecniche di attuazione Comune di Torgiano Parte Operativa.

### Art. 29 Disciplina, parametri urbanistici ed ecologici delle sottozone DTB

1. Nella classe DTB sono compresi i comparti di strutture turistico-ricettive che, esistenti, sono soggette ad interventi di completamento o miglioramento. Tali interventi si attuano mediante concessione edilizia da rilasciare sulla base anche di un progetto unitario di sistemazione delle aree libere dal comparto di attuazione.

2. Nei comparti attuativi classificati DTB sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e direzionali nella misura massima del 20% e commerciali nella misura massima del 10% della volumetria.

3. Gli interventi di ampliamento, miglioramento e di sistemazione delle aree esterne dovranno rispettare i parametri urbanistici ed ecologici attribuiti per ogni comparto di attuazione secondo la tabella di seguito riportata, nonché soddisfare gli standards di comparto.

| Comparti | V<br>max | RC<br>max | H<br>max | Distanza<br>minima | Distanza<br>minima | Distanza<br>minima | lat<br>Min. | lpt<br>min | Note |
|----------|----------|-----------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|------------|------|
|----------|----------|-----------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------|------------|------|

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)

|              |       |           |          | dai<br>confini<br>(Dc)                       | dalle<br>strade<br>(Ds)                       | tra<br>fabbricati<br>(Ds)                       |             |            |      |
|--------------|-------|-----------|----------|--|---|---|-------------|------------|------|
|              | Mc    | % St      | m        | m  | m   | m   |             |            |      |
| DTB1         | 4.500 | 30%       | 7,50     | 5,00   | 10,00   | 10,00   | 2,5         | 50%        |      |
| DTB2         | 4.200 | 40%       | 7,50     | (2)  |   |   | 1,5         | 40%        |      |
| DTB3         | 5.000 | 35%       | 10,50    | 5,00   | (2)   | 10,00   | 1,5         | 50%        |      |
| Comparto     | Mq/mq | RC<br>max | H<br>max | Distanza<br>minima<br>dai<br>confini<br>(Dc) | Distanza<br>minima<br>dalle<br>strade<br>(Ds) | Distanza<br>minima<br>tra<br>fabbricati<br>(Ds) | lat<br>Min. | lpt<br>min | Note |
|              | Mq    | % St      | m        | m  | m   | m   |             |            |      |
| <b>DTB4*</b> | 0.15  | 30%       | 6,50     | 5,00   | 5,00  | 10,00   | 2,5         | 50%        |      |

(1) Per detto piano attuativo prevalgono i limiti imposti dal recupero delle preesistenze eseguito anche tramite processi di anastilosi.

(2) Non inferiori a quelle esistenti

Nelle sottozone DTB, qualora ubicate nell'ambito di vincolo, definito ai sensi degli Art. 139 e 146 lett. f) del D. Lgs. 490/1999, gli interventi dovranno uniformarsi ai contenuti dei comma 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 del precedente Art. 8.

4. Oltre alla struttura ricettiva e' anche ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali campi da gioco, piscine, ed eventuali servizi ad esse relativi, sempreche' previsti nel progetto unitario di comparto e nel rispetto dei parametri urbanistici ed ecologici.

5. Le aree scoperte all'interno dell'unità fondiaria dovranno essere sempre convenientemente sistemate e piantumate e la loro progettazione dovrà essere parte integrante dello strumento urbanistico attuativo. Pertanto, in caso di progettazione di percorsi pedonali, sarà obbligatorio impiegare, per il piano di calpestio, i materiali tipici della tradizione storica, mattoni, listelli di mattoni, piastrelle, piastrelloni, pietra arenaria, travertino, pietra calcarea, ciottoli a testa piatta e/o tonda; i cordoli di bordo potranno essere in pietra o pietra ricostituita. Nei progetti di lastricatura viaria carrabile gli schemi geometrici di posa devono riproporre, nella combinazione materiale e disegno, le peculiarità della tradizione locale.

*Per i nuovi impianti arborei da attuare occorrerà attenersi, per le scelte dei tipi, agli abachi delle Specie Vegetali inseriti in "Criteri, indirizzi e direttive generali del P.T.C.P.", a quella preesistente e di alto fusto.*

6. Il rilascio della concessione edilizia convenzionata par l'intero comparto relativa ad alberghi e ad alberghi residenziali e' subordinato alla istituzione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale, che ne impedisca il frazionamento in unità immobiliari e la modifica di destinazione d'uso;

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)

7. Nelle sottozone turistico produttive è ricompresa l'attività alberghiera interna al centro storico che potrà migliorare ed ampliare la propria offerta mediante Piani di recupero con caratteri conservativi

In merito all'applicazione dell'art. 42 comma 8 delle NTA del Piano Regolatore Generale Strutturale adottato con D.C.C. n° 41 del 22/10/2013 si fa riferimento alla D.C.C. n° 58 del 03/12/2013 " interpretazione autentica Norme Tecniche di Attuazione Art. 42" con la quale si dispone nell'atto deliberativo al punto 2 che le disposizioni dell'art. 42 si applicano alle sole aree classificate rurali.

La variante alla parte operativa del PRG in questione, essendo ricompresa nella Variante strutturale adottata non necessita di aree di compensazione in quanto già ricomprese e previste dalla stessa.

Si dichiara altresì che la variante proposta per le motivazioni sopra riportate, non necessita di verifica Vas e non è soggetta alla verifica VIA ai sensi del D.lgs. 152/2006 e della L.R. 12/2010

Torgiano agosto 2016 aggiornata al settembre 2017

*Architetto  
Fausto Ciotti*