



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_PP4

OGGETTO / DESCRIZIONE

RELAZIONE SUI MATERIALI E SULLE OPERE DI MITIGAZIONE

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 SUI MATERIALI E SULLE OPERE DI MITIGAZIONE

Con la presente relazione si intende illustrare nel dettaglio, rispetto a quanto già riportato nell'ampia documentazione tecnica allegata, le scelte progettuali che interessano i materiali e gli elementi di mitigazione.

Evidentemente, il discorso riguarda essenzialmente i fabbricati di nuova realizzazione e le sistemazioni esterne del complesso, che ricade in un'area con destinazione turistico ricettiva ma vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale.

A tale fine si sono ipotizzati le seguenti azioni:

Spostamento strada di accesso alla struttura:

Tale accesso sarà realizzato con stabilizzato compattato e finitura a breccino in analogia a quello esistente

Realizzazione parcheggio scoperto:

Tale parcheggio sarà realizzato con autobloccanti realizzati con elementi di colorazione variegata al fine di attenuarne la percezione.

Realizzazione parcheggio coperto:

Il parcheggio coperto sarà realizzato con copertura in piano degradante verso al strada di accesso, azione questa che praticamente lo renderà quasi del tutto interrato, la copertura sarà realizzata con finitura a verde e i salti di quota del solaio saranno protetti dalla piantumazione in loro corrispondenza di essenze vegetali autoctone.

Ampliamento Reception:

Il corpo di fabbrica di progetto riguardante l'ampliamento della reception è sostanzialmente l'elemento più consistente in termini di superficie fuori terra, infatti coniuga e diventa anche corpo di unione dell'attuale reception e dell'annesso esistente che da camere diventa centro amministrativo.

Da tale snodo che diventa anche fulcro del complesso turistico ricettivo si diramano anche i percorsi che collegano la villa padronale e l'edificio a servizi, ristorante e quindi il centro benessere.

L'ampliamento viene concepito all'interno del complesso e quindi non implica la percezione dello stesso verso l'esterno.

L'idea progettuale è quella del mantenimento attuale della piazzetta che da scoperta diventa coperta, la tipologia architettonica è quella dell'essenzialità attraverso l'utilizzo di strutture metalliche e vetrate al fine di accentuarne la trasparenza, la copertura sarà in piano e la finitura a verde. Oltre che nell'ipotesi di collocarvi in essa i pannelli fotovoltaici.

Le parti di muratura saranno rivestite in legno o con acciaio corten, finalizzato all'introduzione di un linguaggio architettonico più contemporaneo che bene si coniuga e rapporta ai volumi preesistenti.

Modifica ingresso Ristorante:

Il tema era di particolare e delicata soluzione, si doveva coniugare l'esigenza di rapportare i vari percorsi, parte fuori terra e parte entro terra, che necessariamente dai vari nuclei residenziali convergono verso tale fabbricato.

Si è ipotizzata la realizzazione di un corpo di fabbrica analogo a quello esistente, ma di dimensioni più ampie all'interno del quale trova collocazione un corpo scala e un ascensore. Il manufatto realizzato con struttura leggera in acciaio ha seguito come filosofia progettuale la stessa impostazione dell'ampliamento della reception.

Ampliamento zona magazzini:

Tale manufatto accanto alla creazione di tre camere per il personale è praticamente quasi completamente entro terra, realizzato con struttura e pareti in c.a. avrà una copertura in

piano con finitura a verde. Le parti fuori terra (camere del personale) sono mitigate dalla realizzazione di un muretto di contenimento che sostiene il riporto del terreno.

Possiamo affermare che la percezione di tale manufatto come evidenziato dalla documentazione fotografica e dai foto inserimenti è praticamente nulla.

Ampliamento Spa:

Come più volte affermato l'esigenza di ampliare l'offerta legata al benessere porta ad una ulteriore rivisitazione della Spa attuale che passa con l'introduzione di ulteriori servizi. La creazione di uno spazio privato per massaggi, oltre che della re realizzazione di una ulteriore piscina coperta e da ultimo una zona relax indipendente e autonoma.

Tutti gli edifici in questione si affacciano e prendono luce guardando all'interno delle strutture esistenti, mentre la parte esterna rimarrà completamente interrata e sarà adeguatamente piantumata con essenze arboree di tipo autoctone.

L'intervento in questione permette anche la creazione di un spazio apposito, completamente interrato, dove collocare il complesso tecnologico dell'intera struttura, la creazione di una vasca di raccolta di acqua da utilizzare per l'irrigazione e da ultimo la creazione di un ulteriore magazzino finalizzato ai prodotti legati al centro benessere.

Nuove Camere.

Tale fabbricato si colloca sotto la prima piscina esterna realizzata nel primo intervento di ristrutturazione del complesso, allora agriturismo, e ovviamente al fine di mantenere inalterata la vista che si gode dalla piscina in questione vengono completamente interrati, la quota di copertura con finitura a verde sarà la stessa.

La parte a valle dove vi sono gli affacci delle nuove camere sarà mitigata con l'introduzione di un terrapieno che diminuisce la percezione del fronte di affaccio.

La struttura realizzata in c.a. con solaio in piano come detto con finitura a verde sarà elemento di continuità con la piscina preesistente diventando luogo che gli ospiti potranno utilizzare, la ringhiera di protezione sarà arretrata rispetto al filo esterno del fabbricato rendendo possibile l'introduzione di essenze arboree autoctone che di fatto la nasconderanno alla vista esterna.

La finitura esterna del fabbricato sarà in analogia alla reception in legno e acciaio corten e parte intonacato con il colore delle terre.

Bar Esterno.

Struttura minuta, realizzata in legno e copertura parte a padiglione e parte in piano con finitura in rame, le pareti del tipo trasparente con vetrate e parte con tapparelle colorate da utilizzarsi esclusivamente nelle ore notturne.

Sistema dei Collegamenti

Come evidenziato negli elaborati grafici la necessità di connettere le varie strutture esistenti al fine di realizzare un percorso coperto è stata la cosa più impegnativa del progetto presentato. Quando è stato possibile si è utilizzato il sistema dei tunnel sotterranei, ma quando la connessione riguardava elementi edilizi esistenti fuori terra ovviamente si è dovuto provvedere alla realizzazione di percorsi coperti con struttura portante leggera in acciaio e copertura in piano con finitura in rame.

Tali percorsi, con passo strutturale tra i pilastri di ml 2, saranno dotati di parti mobili e parti fisse con finitura in legno che permettono lo scorrimento degli infissi, tali elementi di connessione permettono anche il passaggio delle reti tecnologiche che riguardano l'impianto di riscaldamento e refrigerazione oltre che la connessione dati alle varie strutture.

Il progetto dei percorsi coperti tutto interno alle strutture preesistenti non è di fatto percepibile sotto il profilo paesaggistico e comunque anche al fine di salvaguardare la percezione del rapporto interno esterno delle singole strutture con la vista (elemento questo considerato dagli ospiti del complesso come di singolare e indispensabile importanza) saranno completamente vetrati con infissi di dimensioni estremamente contenute.

Azioni riguardanti gli edifici esistenti.

La proprietà al fine di adeguare la struttura e avere la possibilità di innalzarne la classificazione deve provvedere ad un insieme di interventi che riguardano anche le strutture esistenti. Tali interventi essenzialmente riguardano una diversa distribuzione

interna e l'adeguamento di alcune superfici, l'insieme degli stessi comunque non comportano modifiche sostanziali all'attuale struttura e all'aspetto estetico della stessa.

Per maggiori chiarimenti, all'interno degli elaborati grafici sono riportati i prospetti dei nuovi fabbricati ed alcune immagini render, con e senza mitigazione.

Torgiano, agosto 2016

Dott. Arch. Fausto Ciotti

