

Ing. Vincenzo Spagnoli

COMUNE DI ORVIETO

PROVINCIA DI TERNI

PROGETTO PER AMPLIAMENTO POLO PRODUTTIVO ESISTENTE
ATTRAVERSO VARIANTE AL P.R.G. AI SENSI
DEL D.P.R. 160/2010 DEL 07/09/2010
INSERIMENTO ZONA D2b ATTREZZATURE ALBERGHIERE E
CONGRESSUALI

ALLEG. N.

F

RELAZIONE TECNICA

Geom. Luca Foscoli

Proprietà

F.C. GROUP s.r.l.

Scala:

- - -

Data:

I Tecnici:

Geom. Luca Foscoli

Via Paglia n.6
05018 – Orvieto (TR)
Tel. 0763/300559

Ing. Vincenzo Spagnoli

Via Del Fosso n.7
05018 – Orvieto (TR)
Tel. 0763/302225

1. Premesse

La seguente relazione tecnica è allegata al Progetto per l'ampliamento del polo produttivo esistente attraverso variante al P.R.G. ai sensi del D.P.R. 160/2010 del 07/09/2010; la variante al Piano Regolatore Generale sarà attuata con le modalità di cui alla L.R. 11/2005 Art. 18 co. 5.

La proprietà degli immobili è della ditta F.C. GROUP s.r.l. con sede in Monterotondo (RM), P.zza Roma n. 5 e sede operativa in Orvieto, via dei muratori s.n.c., c.f. e partita I.V.A. 10998941008.

L'intera proprietà è composta da un complesso agricolo costituito da terreni catastalmente distinto come segue: Comune di Orvieto, fg. 150 p.lle 6, 7, 131, 136, 163, 164, 165, 206, 209 della superficie complessiva di circa Ha. 8.00.00 e fabbricati fg. 150 p.la 159; il complesso è denominato *“La rocca Orvieto”*.

Parte del complesso immobiliare per il quale si chiede la variazione, è catastalmente individuato al Comune di Orvieto, fg. 150 p.lle 131/p, 6/p, 7, 209/p, 159, 165 per una superficie complessiva di Ha. 2.58.60.

Il polo turistico ricettivo attualmente è costituito da più immobili: uno destinato ad agriturismo, un secondo destinato a ristorante ed un terzo complesso costituito dalla piscina e dal patio di pertinenza.

I terreni agricoli sono coltivati con culture principalmente a vigneto doc con produzione in proprio di vini e uliveto con produzione in proprio di olio.

Attualmente l'area interessata dall'intervento ricade in zona agricola E2c *“Area Agricola con insediamento residenziale diffuso”*.

2. Descrizione dello stato attuale

L'intervento proposto ricade su terreno agricolo in agro del Comune di Orvieto, loc Rocca Ripesena e sul complesso attualmente costituente l'agriturismo.

La zona sulla quale si propone l'intervento della nuova edificazione, successivamente individuato come ambito 2, è costituito da terreno in declivio che si affaccia sulla vallata sul fronte di Allerona / Castel Viscardo; tale terreno oggi è coltivato a vigneto specializzato ed uliveto.

Tutta l'area ricade all'interno del perimetro delle zone soggette a vincolo idrogeologico; inoltre in base alla Tav 21.4 del PRG.O l'area ricade in zona a Edificabilità condizionata, Classe di vulnerabilità delle componenti geologico-ambientali: B.

Il complesso agrituristico, successivamente identificato come ambito 1, come già sopra descritto è costituito da un complesso organizzato ed ad oggi già in piena attività; la struttura è così composta:

- **Fabbricato 1** destinato alla ricettività agricola;

Immobile costituito da un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato a destinazione turistico ricettiva agricola (agriturismo). Nello stesso sono presenti oltre la reception, camere per un complessivo di 21 posti letto.

Al piano interrato ci sono i locali di servizio.

- **Fabbricato 2** destinato a ristorante;

Immobile costituito da un piano fuori terra destinato a ristorante oltre un piano interrato destinato a cantina e locali di servizio.

- **Fabbricato 3** Piscina con patio di pertinenza

Il complesso costituito dal fabbricato 3 comprende la piscina ed un patio dove avviene lo sporzionamento del servizio catering a bordo piscina. Al piano terra di detto immobile ci sono dei magazzini e locali di ricovero.

Di pertinenza del complesso ad oggi è realizzato un ampio parcheggio; tutti i collegamenti interni sono costituiti da viottoli pavimentati contornati di siepi e muretti in pietra.

Le finiture dei fabbricati sono tutte a civile senza particolari caratteristiche di pregio.

Principalmente gli immobili sono costituiti da strutture in muratura con esterni intonacati e gronde in calcestruzzo armato con esclusione del patio della piscina e di parte del ristorante che sono realizzati con strutture in acciaio tamponate con pareti finestrate.

TABELLA SUPERFICI PROPRIETA'

Foglio	Particella	Proprietà	Destinazione	Superficie Catastale
150	159	F.C. Group s.r.l.	Attività Ricettiva	7073,00 mq
120	36	F.C. Group s.r.l.	Semin. Arborato	30360,00 mq
150	6	F.C. Group s.r.l.	Uliveto-Vigneto	18700,00 mq
150	7	F.C. Group s.r.l.	Vigneto	250,00 mq
150	131	F.C. Group s.r.l.	Seminativo	2270,00 mq
150	136	F.C. Group s.r.l.	Seminativo	1430,00 mq
150	163	F.C. Group s.r.l.	Vigneto	910,00 mq
150	164	F.C. Group s.r.l.	Incolto Produttivo	10,00 mq
150	165	F.C. Group s.r.l.	Incolto Produttivo	70,00 mq
150	206	F.C. Group s.r.l.	Seminativo	6510,00 mq
150	209	F.C. Group s.r.l.	Semin. Arborato	19287,00 mq
TOTALE Sup. Proprietà				86870,00 mq

TABELLA SUPERFICI CAMBIO DESTINAZIONE URBANISTICA

Foglio	Particella	Proprietà	Destinazione	Sup. in Cambio Destinazione Urbanistica
150	131/p	F.C. Group s.r.l.	Seminativo	350,00 mq
150	6/p	F.C. Group s.r.l.	Uliveto-Vigneto	12540,00 mq
150	209	F.C. Group s.r.l.	Semin. Arborato	5567,00 mq
150	159	F.C. Group s.r.l.	Attività Ricettiva	7073,00 mq
150	7	F.C. Group s.r.l.	Vigneto	250,00 mq
150	165	F.C. Group s.r.l.	Incolto Produttivo	70,00 mq
150	164	F.C. Group s.r.l.	Incolto Produttivo	10,00 mq.
TOTALE Sup. Cambio Destinazione Urbanistica				25.860,00 mq

Di cui:

- Ambito 1 Superficie territoriale 12.950,00 mq
- Ambito 2 Superficie territoriale 12.910,00 mq.

3. Proposta progettuale

La proposta progettuale avanzata con il presente progetto riguarda il potenziamento del polo turistico ricettivo extralberghiero esistente attraverso la trasformazione dell'area, attualmente agricola, in zona turistico alberghiera e congressuale D2b.

In tale zona è prevista la realizzazione di attrezzature ricettive alberghiere e congressuali o extralberghiere con strutture fisse a carattere territoriale.

Gli interventi previsti sono completamente diversi per la parte del complesso già in attività con quelli che saranno realizzati sulla nuova porzione in ampliamento; a tale scopo sono state individuate due Unità Minime di Intervento denominate Ambito 1 per la parte agrituristica esistente che dovrà essere potenziata e trasformata e Ambito 2 per la parte destinata a nuovi insediamenti.

L'accesso alle due U.M.I. è garantito da una strada interpoderale con accesso diretto dalla Strada Comunale di Castel Giorgio - Rocca Ripesena; al di sotto della strada interpoderale, che serve anche altre proprietà, sono convogliati tutti i sottoservizi: Enel, Acquedotto, Telecom, etc.

E' prevista la realizzazione di un nuovo accesso carrabile a monte dell'intervento di nuova edificazione dalla strada comunale di Castel Giorgio – Rocca Ripesena.

Le nuove aree di manovra e le nuove strade, saranno realizzate attraverso la messa in opera di massicciata stradale e pavimentazione in binder con tappetino bitumato.

Tutti i complessi di fabbricati saranno collegati da viottoli pedonali, con zone di affaccio fotografico e piazzole di riposo. I camminamenti pedonali saranno pavimentati con autobloccanti in calcestruzzo e perimetrati con cordolo prefabbricato in calcestruzzo, il tutto in analogia all'esistente.

Le zone a parcheggio, sia esistenti che di nuova realizzazione, saranno realizzate con pavimentazione drenante in piastrelle di calcestruzzo.

Il sistema di raccolta delle acque meteoriche sarà costituito da un sistema di caditoie che permetteranno la raccolta delle acque pluviali e lo smaltimento nel reticolo idrologico superficiale.

L'attuazione dell'intervento, essendo un unico lotto, come chiarito dalla Regione in fase di conferenza dei servizi, avverrà tramite Permesso di Costruire diretto che riguarderà l'intero complesso.

L'attuazione del Permesso di Costruire avverrà attraverso stralci funzionali individuati nelle tavole di progetto che nello specifico saranno:

- Stralcio funzionale 1 – Trasformazione dell'attuale agriturismo in Contry House

- Stralcio funzionale 2 – Trasformazione dell'attuale patio a bordo piscina in ristorante con sala ricevimenti
- Stralcio funzionale 3 – Realizzazione ex novo casa del guardiano
- Stralcio funzionale 4 – Realizzazione ex novo di un hotel a 4 stelle

3.1 Ambito 1

L'unità minima di Intervento denominata Ambito 1 è costituita dal complesso ricettivo esistente composto dal ristorante e dall'agriturismo.

Il fabbricato destinato ad agriturismo sarà trasformato in country house; verranno potenziate le strutture di pertinenza della piscina attraverso l'ampliamento del patio e la trasformazione dello stesso in nuovo ristorante adibito a sala ricevimenti anche attraverso la realizzazione di un locale polivalente.

A seguito del cambio di zona urbanistica da agricola a zona D2b vengono reperiti gli standard previsti dall'attuale normativa vigente sia per l'attività di ristorante che per l'attività turistico ricettiva extralberghiera.

Gli spazi già adibiti a parcheggio ed a verde sono dimensionalmente sufficienti alla verifica degli standard previsti per legge.

Sulla scorta dei parametri previsti dalla Legge Regionale 11/2005 art. 61 co. 1 – 4 viene effettuata la verifica degli standard urbanistici.

I calcoli urbanistici sono allegati alla tavola D, per comodità verranno riportati nel sottostante schema solo i totali:

Ambito 1: Ampliamento e Trasformazione Insediamento Esistente – Ristorazione

- Superficie territoriale:	mq.	12.950,00
- Superficie a parcheggi (P1):	mq.	1.520,00
- Superficie a strade (S1):	mq.	890,00
- Superficie a verde (V1):	mq.	1.360,00
- Superficie fondiaria	mq.	9.180,00
- Indice di edificabilità	mc./mq.	1,50
- Potenzialità edificatoria:		
- Volume realizzabile	mc.	13770,00
- Superficie Utile Coperta realizzabile	mq.	4.590,00
- Volume previsto:		
- Stralcio funzionale 1 – Country House	mc.	810,67
- Stralcio funzionale 2 – Ristorante	mc.	2.155,89
- Ristorante esistente	mc.	483,78
- Altezza massima prevista	mt.	10,50
- Indice di copertura		60% lotto

Tipologia costruttiva adottata

All'interno dell'ambito 1 è previsto la trasformazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti senza la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica pertanto le tipologie costruttive e le finiture sono e rimangono quelle esistenti.

L'ampliamento e la trasformazione del patio sarà realizzato in analogia alle caratteristiche esistenti. Le alimentazioni dei servizi e gli approvvigionamenti energetici sono e rimarranno da pubblici servizi così come gli scarichi che, non essendo presente pubblica fognatura nelle vicinanze, sono dispersi con sistema di subirrigazione e già autorizzati.

3.2 Ambito 2

L'unità minima di Intervento denominata ambito 2 è costituita dalla porzione di terreno libera oggi coltivata a vigneto ed uliveto che sarà destinata alla nuova edificazione.

Su tale area è prevista la realizzazione di un nuovo complesso turistico ricettivo alberghiero con destinazione di albergo con classificazione 4 stelle.

La capacità di accoglienza totale è stimata in 48 posti letto da individuarsi all'interno dell'albergo, lo stesso si svilupperà su più livelli, un piano seminterrato destinato a servizi e a beauty farm con una piccola piscina coperta, un piano terra destinato alle camere con anche la hall, i servizi, bar, sala colazione; un piano primo destinato a camere ed un piano secondo destinato a suite.

Il secondo corpo di fabbrica di nuova realizzazione sarà costituito dalla casa del guardiano che sarà realizzata in maniera baricentrica rispetto a tutto l'intervento ma individuata in modo da non recare pregiudizio alla godibilità del bene. La casa del guardiano avrà modeste dimensioni e sarà realizzata su due livelli per adattarsi all'andamento piano altimetrico del terreno.

Entrambi i fabbricati avranno caratteristiche tipologiche classiche che si richiameranno alla edilizia tipologica rurale. Le finiture esterne saranno quelle classiche, in parte intonacate ed in parte in pietra. I discendenti, i canale e le finiture saranno realizzate in rame, alcune parti, come le gronde e/o i gazebo a copertura delle terrazze saranno realizzate in legno o ferro battuto. Per le specifiche descrizioni si rimanda alle specifiche relazioni allegate ai grafici dei singoli stralci funzionali.

I nuovi corpi di fabbrica saranno studiati in modo da adeguarsi all'andamento pianoaltimetrico del terreno con parti interrato e parti fuori terra. L'affaccio principale sarà quello sulla valle di Alleronza/Castel Viscardo e l'intero complesso non sarà visibile dalla rupe anche nel rispetto della culminazione morfologica puntuale ad elevata fragilità visuale individuata nelle vicinanze come descritto in seguito.

Sarà prevista l'individuazione e la realizzazione di una nuova zona a parcheggi con accesso diretto dalla viabilità interpodereale esistente e da quella di prossima realizzazione, sarà inoltre individuato il verde che rimarrà di pertinenza dell'attività. Gli standard così individuati saranno dimensionati sulla base della R.R. 7/2010.

Al fine di mitigare l'impatto ambientale del complesso che dovrà avere carattere estensivo e non un insediamento di carattere intensivo è stato previsto, in fase di redazione del Piano Attuativo, l'abbattimento dell'indice di utilizzazione fondiaria dagli originari 2,5 mc./mq. previsti dall'art. 10.6 delle NTA.O a 1,5 mc./mq.

Sulla scorta dei nuovi parametri urbanistici scelti e sulla base delle persone insediabili è stata effettuata il dimensionamento e la verifica degli standard sotto riportata

Ambito 2: Nuovo insediamento Turistico Ricettivo Alberghiero

- Superficie territoriale:	mq.	12.910,00
- Superficie a parcheggi (P2):	mq.	710,00
- Superficie a strade (S2):	mq.	927,00
- Superficie a verde (V2):	mq.	843,00
- Superficie fondiaria	mq.	10.430,00
- Indice di edificabilità	mc./mq.	1,50
- Potenzialità edificatoria:		
- Volume realizzabile	mc.	15.645,00
- Superficie Utile Coperta realizzabile	mq.	5.215,00

- Volume previsto:

- Stralcio funzionale 3 – Casa del guardiano mc. 121,36
- Stralcio funzionale 4 – Hotel mc. 6.759,13

Tipologia costruttiva adottata

All'interno dell'ambito entrambi i fabbricati previsti avranno massimo tre piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

Le tipologie edilizie rispetteranno i canoni dettati per le costruzioni in zona agricola, principalmente avranno struttura semplice con tetto a falde e manto in coppi di cromia chiara o anticati; le strutture portanti saranno in muratura o in calcestruzzo armato; la finitura esterna sarà in pietra con paramento a faccia vista o in muratura intonacata e tinteggiata con colori tenui sulla scala delle terre naturali.

Le alimentazioni dei servizi e gli approvvigionamenti energetici saranno da pubblici servizi mentre gli scarichi, non essendo presente pubblica fognatura nelle vicinanze saranno dispersi con sistema di subirrigazione o simili, per questo si rimanda alle relazioni geologiche ed alle autocertificazioni allegate.

4. Inserimento zona all'interno del PRG – Criticità

Dall'esame degli elaborati allegati al Piano Regolatore Generale del Comune di Orvieto si è riscontrato le seguenti criticità e incongruenze che dovranno essere valutate in fase di approvazione del Permesso di Costruire al fine dell'adeguamento il PRG parte Operativa e parte Strutturale alla presente proposta progettuale.

I punti di criticità sono i seguenti:

- 1) PRG parte Strutturale TAV. 24-4; TAV. 25-4

L'area perimetrata ed individuata che dovrà diventare zona extralberghiera D2a dovrà essere stralciata dalla Tavola 24-4 del PRG.S "*Ambito territoriale rurale*" per passare nella Tavola 25-4 del PRG.S "*Ambito territoriale urbano*"

- 2) PRG parte Strutturale TAV 4.4/4

Nelle dirette prossimità dell'area oggetto di intervento sono stati censiti ed identificati, ai sensi della L.R. 11/2005 art. 33 co.5, fabbricati di carattere storico, architettonico e culturale; specificatamente dalla Tavola n. 04.4/4 del PRG.S risulta essere presente un casale di accertata storicità censito alla scheda 78C nonché una chiesa, convento o Abbazia censito alla scheda 61S.

Tali corpi di fabbrica non sono presenti in sito e le scheda sopra richiamate, approvate dal consiglio comunale corrispondono a fabbricati siti in luogo diverso.

3) PRG parte Strutturale TAV 23.4

Nelle dirette vicinanze dell'area oggetto di intervento (oltre 300 mt) è presente una culminazione morfologica puntuale ad elevata fragilità visuale.

L'intervento proposto non interferisce con tale fragilità paesaggistica in quanto, come si evince dal profilo allegato, l'intervento ricade ad una quota nettamente inferiore (circa 50 mt) rispetto alla culminazione visuale.

4) PRG parte Operativa

All'articolo 10.6 delle NTA.O inerenti le norme per le zone D2b è prevista la individuazione di zone per attrezzature ricettive extralberghiere con strutture fisse a carattere territoriale ma fra le destinazioni d'uso ammesse non sono consentite le destinazioni Du.E3 Abitative turistiche previste dall'art. 7 delle NTA.S che prevedono la realizzazione di case vacanze, affittacamere, Bed&Breakfast, country-houses, kinderheimer.

Al succitato articolo 10.6 delle NTA.O si chiede venga inserito che per i fabbricati preesistenti sia possibile la riconversione ai fini abitativi e che quindi in tali immobili sia compatibile la destinazione d'uso Du.A1.

5) Al fine di mitigare l'impatto dell'intervento e tenendo conto della volontà di effettuare un intervento di carattere estensivo e non intensivo si chiede venga modificato l'indice di utilizzazione fondiaria per la specifica zona da 2,5 mc/mq a 1,5 mc/mq. E limitata l'altezza massima in mt. 10,50 anziché i mt. 12,50 previsti per tale zona.

6) Al fine di permettere la realizzazione dell'alloggio del custode si chiede venga modificata la norma di piano strutturale di cui all'art. 7 delle NTA.S permettendo, in analogia alle funzioni produttive DuC1, che venga esteso anche per le funzioni ricettive Du.E1 l'utilizzo, fino ad un massimo di 150 mq. di Su, per un alloggio per il personale di sorveglianza e di custodia, per uffici direzionali e per l'alloggio della proprietà, fermo restando che non potrà essere autorizzata la costruzione di più di un alloggio per ogni unità aziendale.

6 – Opere di urbanizzazione

INFRASTRUTTURE

L'area in oggetto, non è servita da infrastrutture a rete. Tutte le infrastrutture e utenze al momento esistenti sono la linea dell'adduzione idrica e la linea elettrica che corrono lungo la Strada Vicinale che attraversa la proprietà. Le altre utenze, gas metano, raccolta acque meteoriche e smaltimento acque nere saranno "trattate" localmente, come avviene anche ad oggi per all'attività ricettiva esistente. L'intera opera sarà quindi allacciata all'acquedotto che corre sulla strada comunale, così come la linea elettrica. Per la fornitura di gas metano gli immobili saranno serviti da bombolone

all'interno della proprietà, lo smaltimento dei reflui avverrà tramite subirrigazione e pre-trattamento in fossa settica tipo imhoff.

RETE STRADALE E PARCHEGGI

La viabilità interna avrà una larghezza minima di metri lineari 4,00, adatta alla circolazione dei mezzi in ambo i sensi di marcia. La sede viaria sarà realizzata mediante una fondazione con materiale stabilizzato per uno spessore di cm.20, con sovrastante strato di bynder di cm 8 e tappetino d'usura di cm. 4. Le zone destinate a parcheggi saranno interamente costituiti da pavimentazione drenante, costituita da pavimentazione in autobloccanti prefabbricati posti su una base di cm.20 di materiale stabilizzato.

RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE E NERE

La rete fognaria comprende due diverse canalizzazioni, una per le acque chiare ed una per le acque nere. Le acque nere verranno raccolte e trattate in fossa settica tipo imhoff , trattate con idoneo filtro percolatore e quindi dispersi sul ricettore superficiale. Per quanto non espressamente specificato si rimanda alla relazione geologica e geologica tecnica allegata.

Le acque chiare della copertura saranno depurate e riciclate ai fini dell'utilizzo per il giardino e per il riutilizzo ai fini sanitari, quelle superflue saranno smaltite e disperse nel reticolo idrografico superficiale.

RETE IDRICA

La rete idrica sarà realizzata con tubi di polietilene ad alta densità e sarà collegata direttamente all'acquedotto all'altezza dell'accesso della proprietà con la strada vicinale.

La tubazione sarà interrata di ca. 70 cm rispetto al piano stradale.

RETE DEL GAS METANO

La rete del gas sarà realizzata con materiali e tubazioni idonei, omologati per il convogliamento del gas. L'adduzione avverrà da bombolone installato da ditte autorizzate e a norma con le leggi previste per tali impianti.

RETE ELETTRICA E RETE TELEFONICA

Le reti elettrica e telefonica saranno alloggiare in apposito cavidotto in PVC del diametro di 120 mm, interrato e allacciato alla linea passante lungo la Strada Vicinale.

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Le aree di verde saranno sistemate con la messa a dimora di prato, piante autoctone e siepi di arbusti, lungo la viabilità interna, i parcheggi e in prossimità degli edifici.

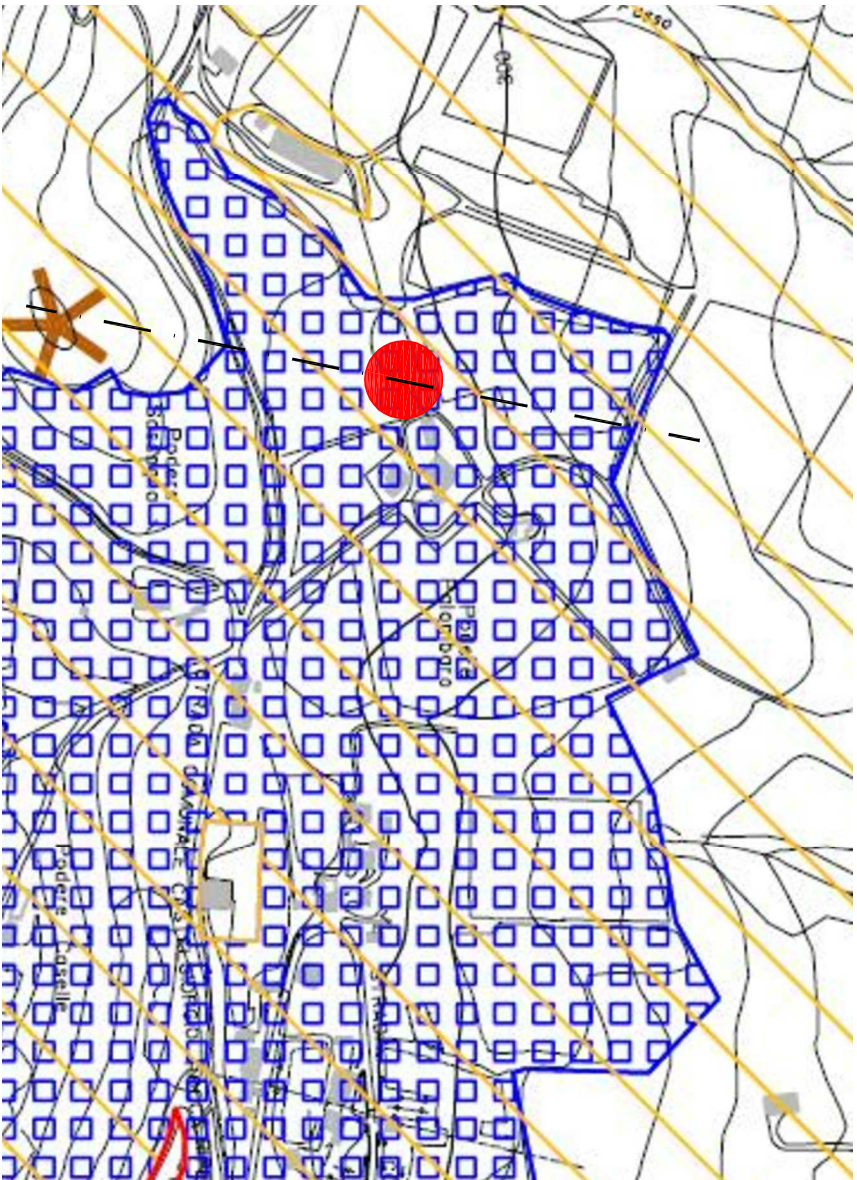
Allegati:

- Estratto planimetrico e profilo Tav. 23.4 PRG.S per individuazione culmine di fragilità visuale

INDIVIDUAZIONE CULMINAZIONI MORFOLOGICHE AD ELEVATA FRAGILITA' VISUALE

ESTRATTO P.R.G. tav.23-4

Scala 1:5000



- — Profilo Terreno
- Insediamento Nuovo Fabbricato
- ★ Culminazioni morfologiche puntuali ad elevata fragilità visuale (cime di colle, cime di monte) (art.45 NTA)

PROFILLO ANDAMENTO CRINALE

