

# EX-CASERMA PIAVE

Bozza Progetto Preliminare

Ottobre 2021



# ORVIETO

## Il Comune

Città dell'Umbria, in provincia di Terni, costruita a 315 m. s. m. sull'ampia sommità di un caratteristico colle che domina l'ampia valle del Paglia da un'altezza di circa 200 m. Il comune di Orvieto, sito nella zona sud-occidentale della regione, confina ad est con la provincia di Perugia e a sud con la provincia di Viterbo nel Lazio. È parte della Comunità Montana Monte Peglia e Selva di Meana e parte di esso insiste nel Parco fluviale del Tevere.

*City of Umbria, in the province of Terni, built at 315m above the sea level on the wide top of a characteristic hill that dominates the wide Paglia valley from a height of about 200m. The municipality of Orvieto, located in the south-western area of the region, borders to the east with the province of Perugia and to the south with the province of Viterbo in Lazio. It is part of the Monte Peglia and Selva di Meana Mountain Community and part of it is part of the Tiber River Park.*

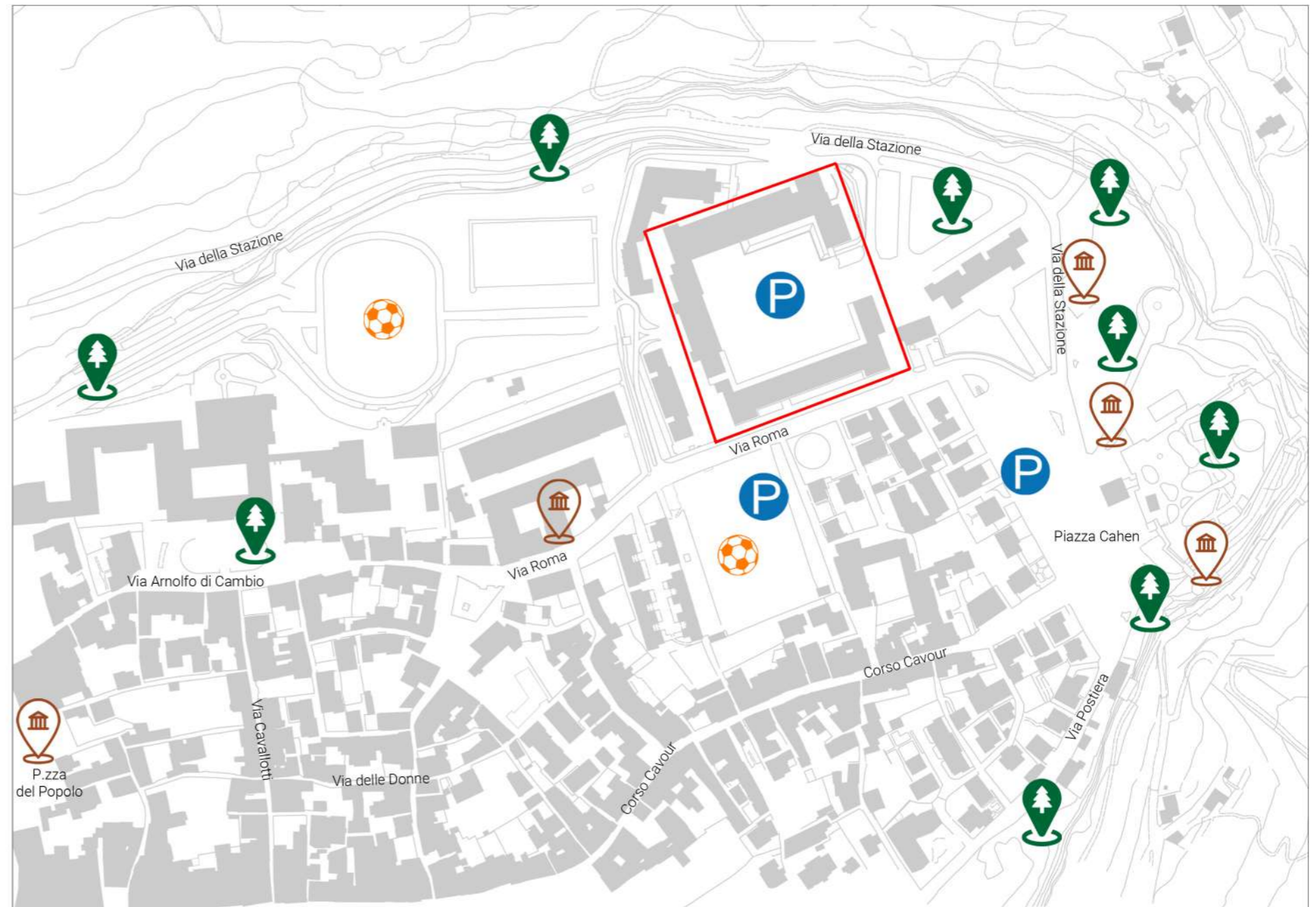


# ORVIETO

## Inquadramento urbanistico - Ex Caserma Piave Overview planning - Former barracks Piave

Il complesso è situato nella parte nord-est della città storica, a ridosso della rupe.  
Il sito in posizione strategica rispetto alle principali infrastrutture e attrazioni turistiche, gode della vicinanza ad uno degli ingressi principali della città.  
Dista 900 metri dal Duomo, 600 metri dalla stazione della Funicolare P. Cahen.

*The building is located in the north-eastern part of the historic city, close to the cliff.  
The site is in a strategic position near the main infrastructure and god tourist attractions, It's closer to the main entrances of the city.  
It's 900 meters from the Duomo, 600 meters from the railway station P. Cahen funicular.*



### Legenda



Verde pubblico



Zone di interesse culturale



Centri sportivi



Parcheggi



P.zza Duomo  
a circa 900 m

# IL COMPLESSO

## Ex-Caserma Piave



Il complesso dell'ex Caserma Piave si compone di cinque corpi di fabbricati, distaccati tra loro , ma in relazione tramite percorsi e piazzali. Ogni edificio era destinato ad una funzione specifica. Di seguito sono riportate le storiche destinazioni d'uso e le metrature dei rispettivi blocchi:

1. Edificio Infermeria 2.348mq
2. Edificio Truppa 27.662mq
3. Piazza d'armi 8.200mq
4. Edificio Ufficiale di Picchetto 284mq
5. Palazzina Comando 3.610mq

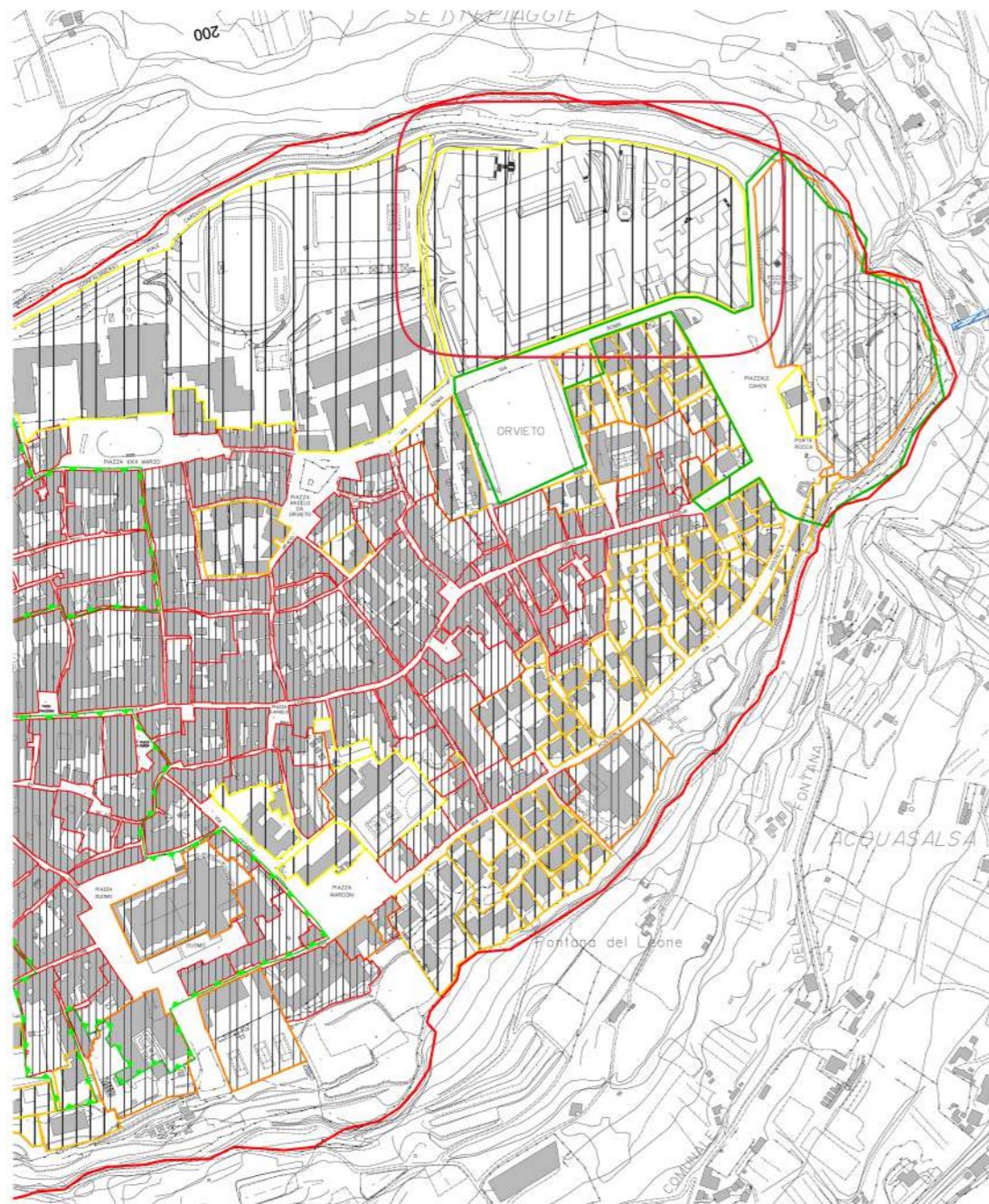
*The complex of the former Piave Barracks consists of five bodies of buildings, detached from each other, but connected through paths and squares. Each building was intended for a specific function. The following are the historical intended uses and the sizes of the respective blocks:*

1. Nursery building 2.348sm
2. Troop Building 27.662sm
3. Piazza d'armi 8,200sm
4. Official Picket Building 284sm
5. Command Building 3.610sm

# VINCOLI

*Paesaggistici-Ambientali*

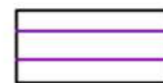
*Landscape and environmental constraints*



Estratto tavola PRG - Tav 3 - Centro Storico  
Taken from PRG - Drawing 3 - Old Town



Estratto tavola PRG - Vincoli paesaggistici ambientali  
Taken from PRG - landscape and environmental constraints



L'area è soggetta al vincolo di cui all'art. 136 "Immobili e aree di notevole interesse pubblico" del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

*The area is subject to the constraint pursuant to art. 136 "Buildings and areas of considerable public interest" of the Legislative Decree 22 January 2004, n. 42 "Code of cultural heritage and landscape".*



Estratto tavola PRG  
Taken from PRG

L'area dell'ex caserma è perimetrata ai sensi dell'art. 2 "Abitati da consolidare" della Legge 2 febbraio 1974, n. 64 "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".

*The area bordered in accordance with art. 2 "Inhabited to be consolidated" of the Law 2 February 1974, n. 64 "Provisions for constructions with particular prescriptions for seismic areas".*

- A1<sub>1</sub>** Aree oggetto di consolidamento terreni e/o rocce: zona al piede della rupe - *Areas subject to soil and/or rock consolidation: area at the foot of the cliff*
- A1<sub>2</sub>** Aree oggetto di consolidamento terreni e/o rocce: zona del piano tufaceo limitrofa al ciglio - *Areas subject to soil and/or rock consolidation: area of the tuff plain adjacent to the edge.*
- A3** Aree potenzialmente stabili morfologicamente ricomprese entro il perimetro di vigilanza - *Areas potentially stable morphologically included within the supervisory perimeter.*
- A3\*** Aree potenzialmente stabili ricadenti nella zona interna del pianoro tufaceo - *Potentially stable areas falling within the area interior of the tufa plateau.*

**A4** Complessi edilizi postunitari a tipologia speciale  
*Posthumous building complexes with special typology*

# EX-CASERMA PIAVE

Area di Progetto  
*Design Area*

La superficie dell'area è circa  
**42.200mq**, quella coperta è di  
circa **11.270mq**

*The area is about 42,200sm, the  
one covered is about 11,270 sm*



# IDEE PROGETTUALI

*Design Ideas*

## 01 PIAZZA D'ARMI

*PIAZZA D'ARMI*

## 02 CASERMA HALL - MULTIFUNZIONI

*CASERMA HALL - MULTIUSE ROOM*

## 03 PARCHEGGIO SOTTERRANEO

*UNDERGROUND PARKING*

## 04 FOOD EXPERIENCE

*FOOD EXPERIENCE*

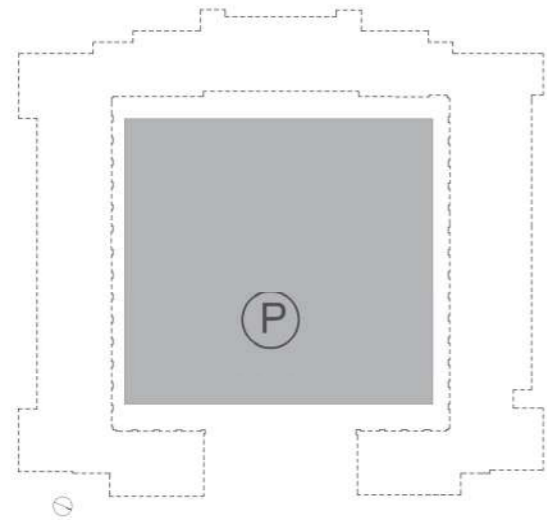
## 05 CAMPUS UNIVERSITARIO

*UNIVERSITY CAMPUS*



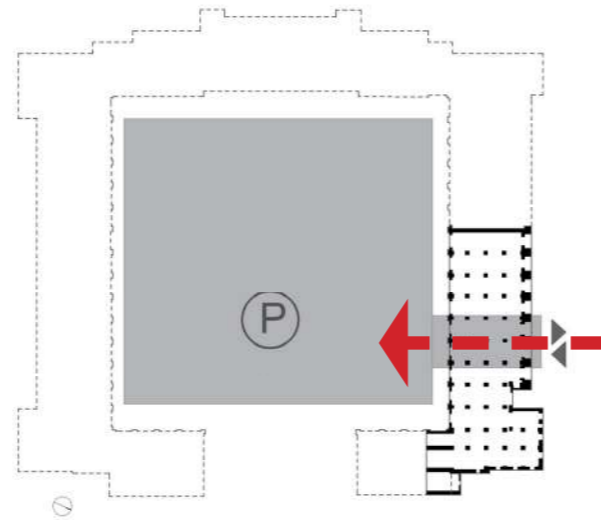
# SCHEMI FUNZIONALI

Distribuzione delle Funzioni Principali



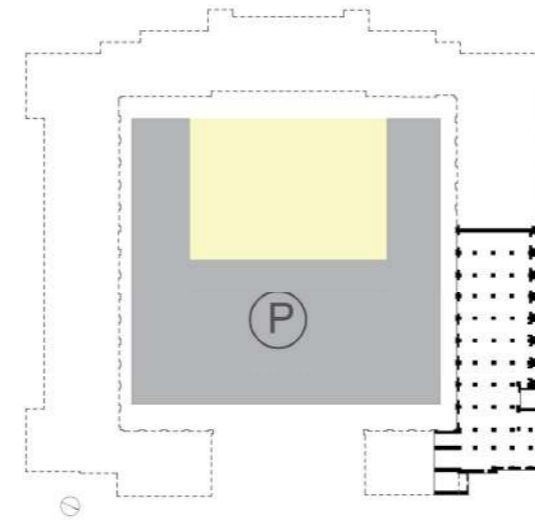
PIANO -3  
Floor -3

■ PARCHEGGIO SOTTERRANEO / Underground Parking area



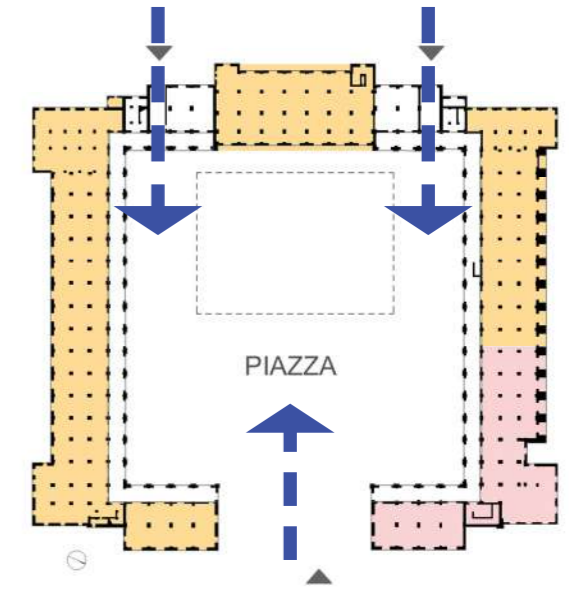
PIANO -2  
Floor -2

■ PARCHEGGIO SOTTERRANEO / Underground Parking area



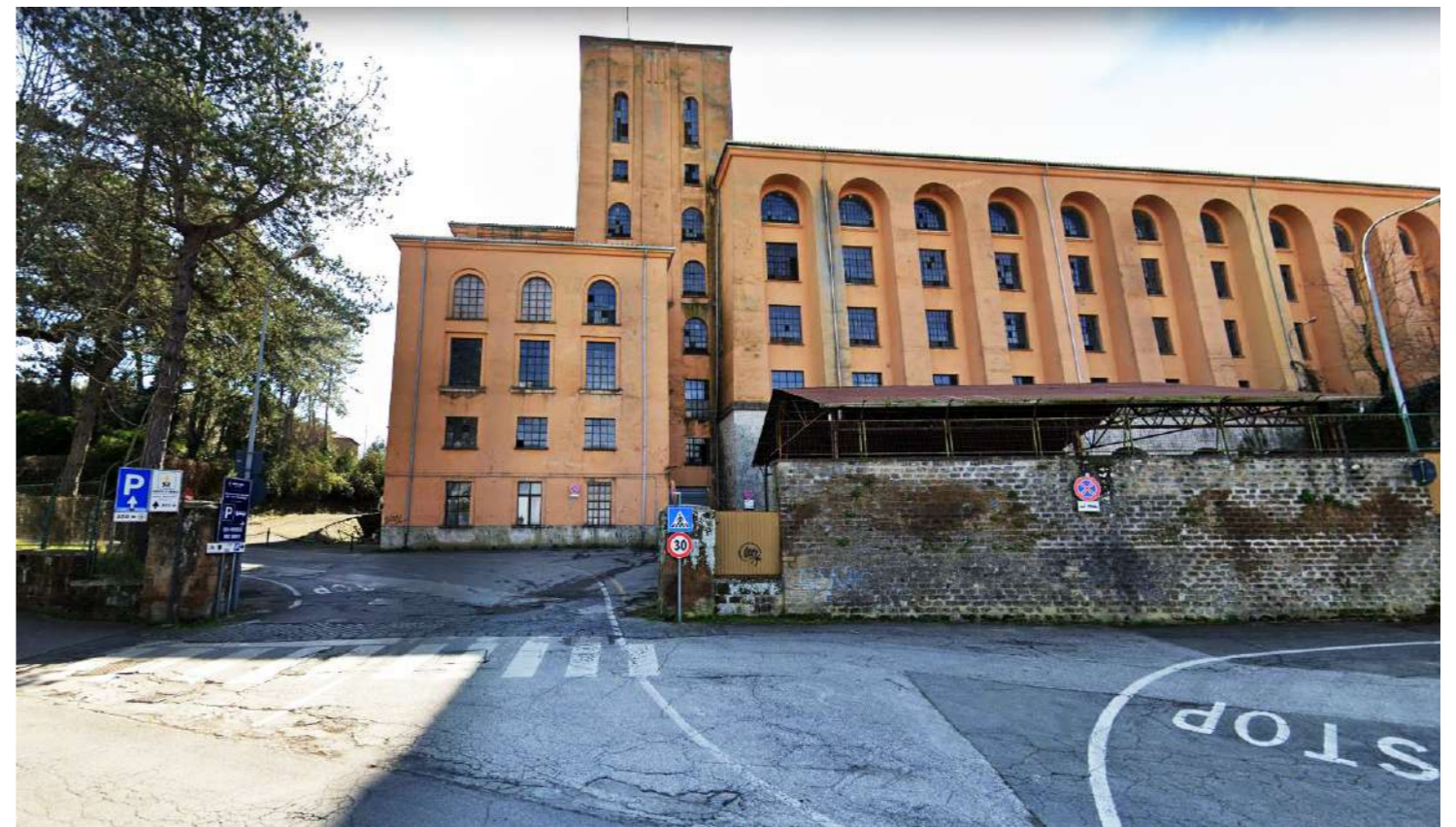
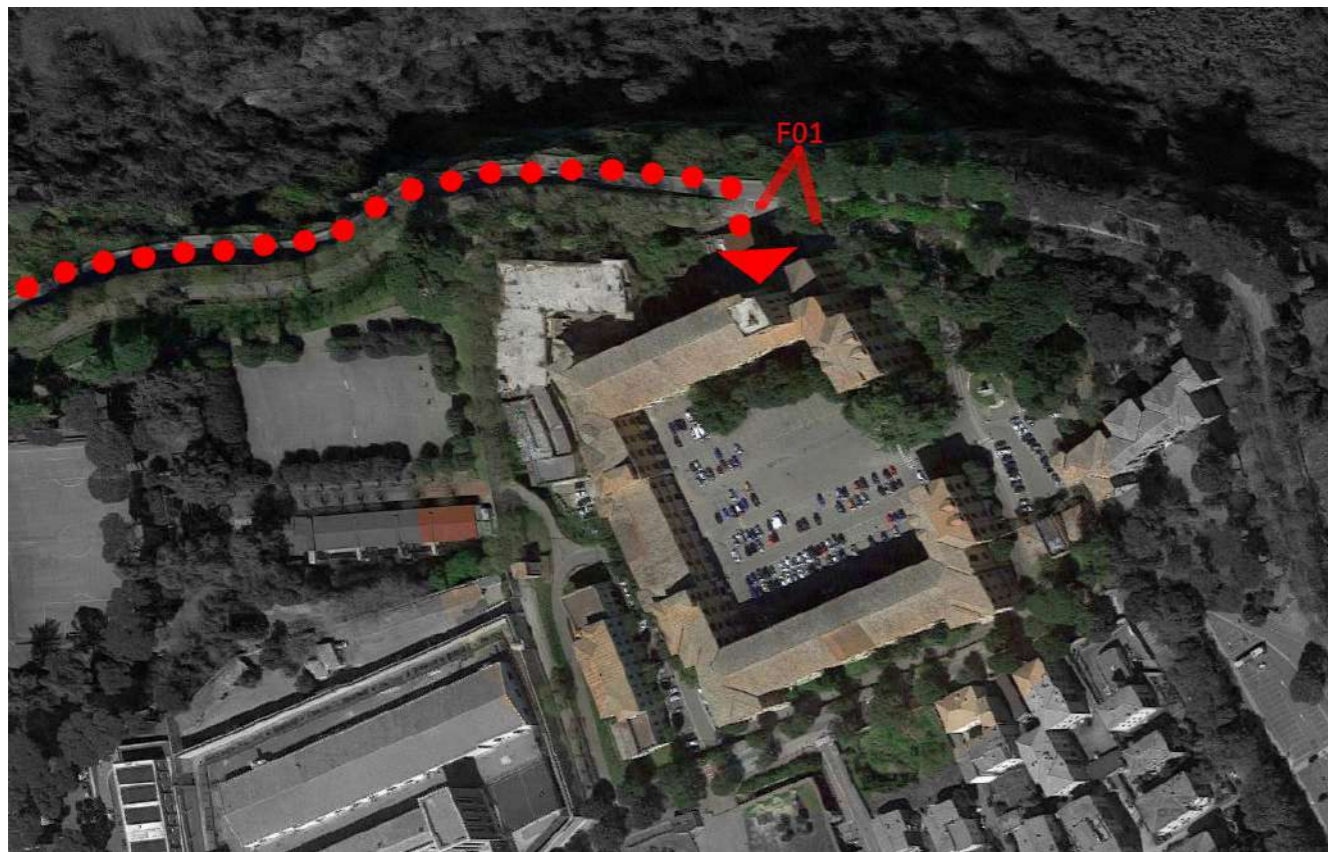
PIANO -1  
Floor -1

■ PARCHEGGIO SOTTERRANEO / Underground Parking area  
■ SALA MULTIFUNZIONE / Multifunctional Hall



PIANO TERRA  
Ground Floor

■ HOTEL  
■ FOOD EXPERIENCE

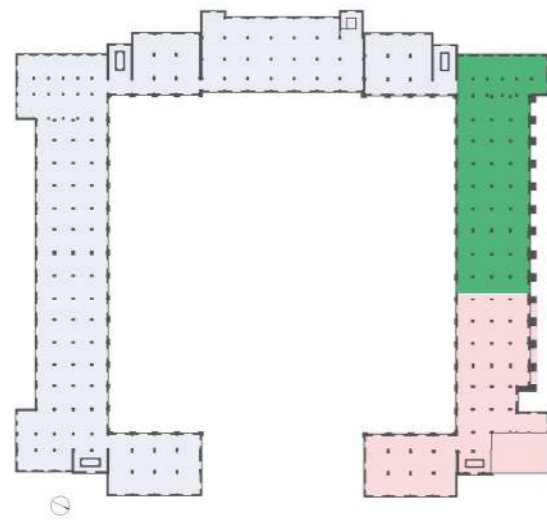


INGRESSO CARRABILE



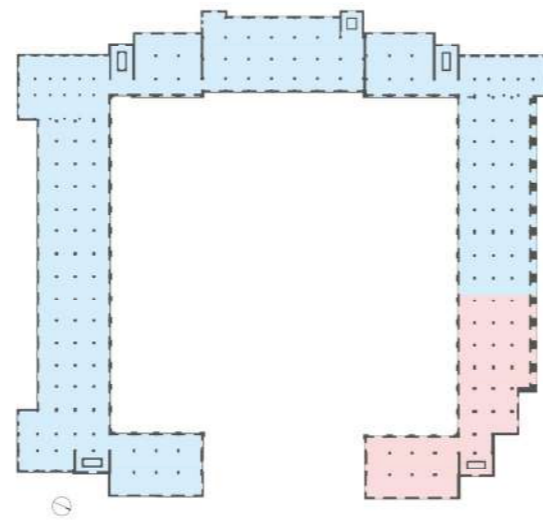
# SCHEMI FUNZIONALI

## Program



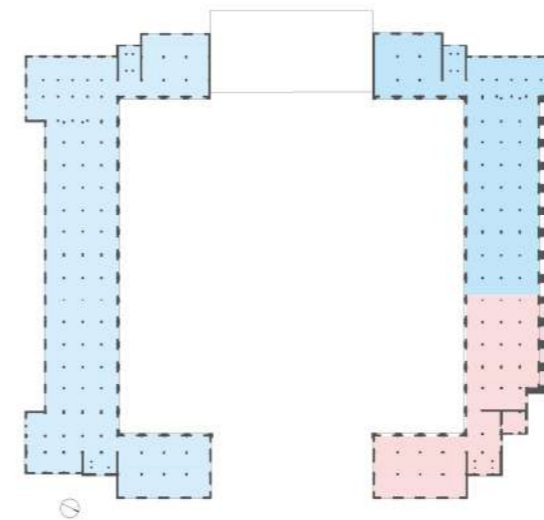
PIANO PRIMO  
*First Floor*

- HOTEL
- ATTIVITA' PER IL TEMPO LIBERO / *Pleasure Time*
- CAMPUS UNIVERSITARIO: AULE / *University Campus : Classrooms*



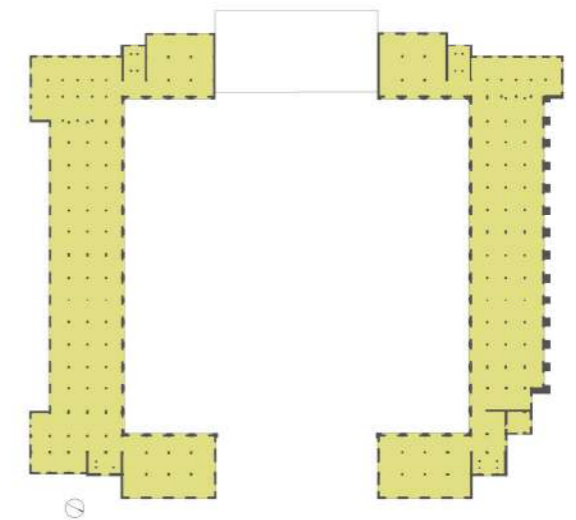
PIANO SECONDO  
*Second Floor*

- HOTEL
- CAMPUS UNIVERSITARIO : LE CAMERE / *Student Housing*



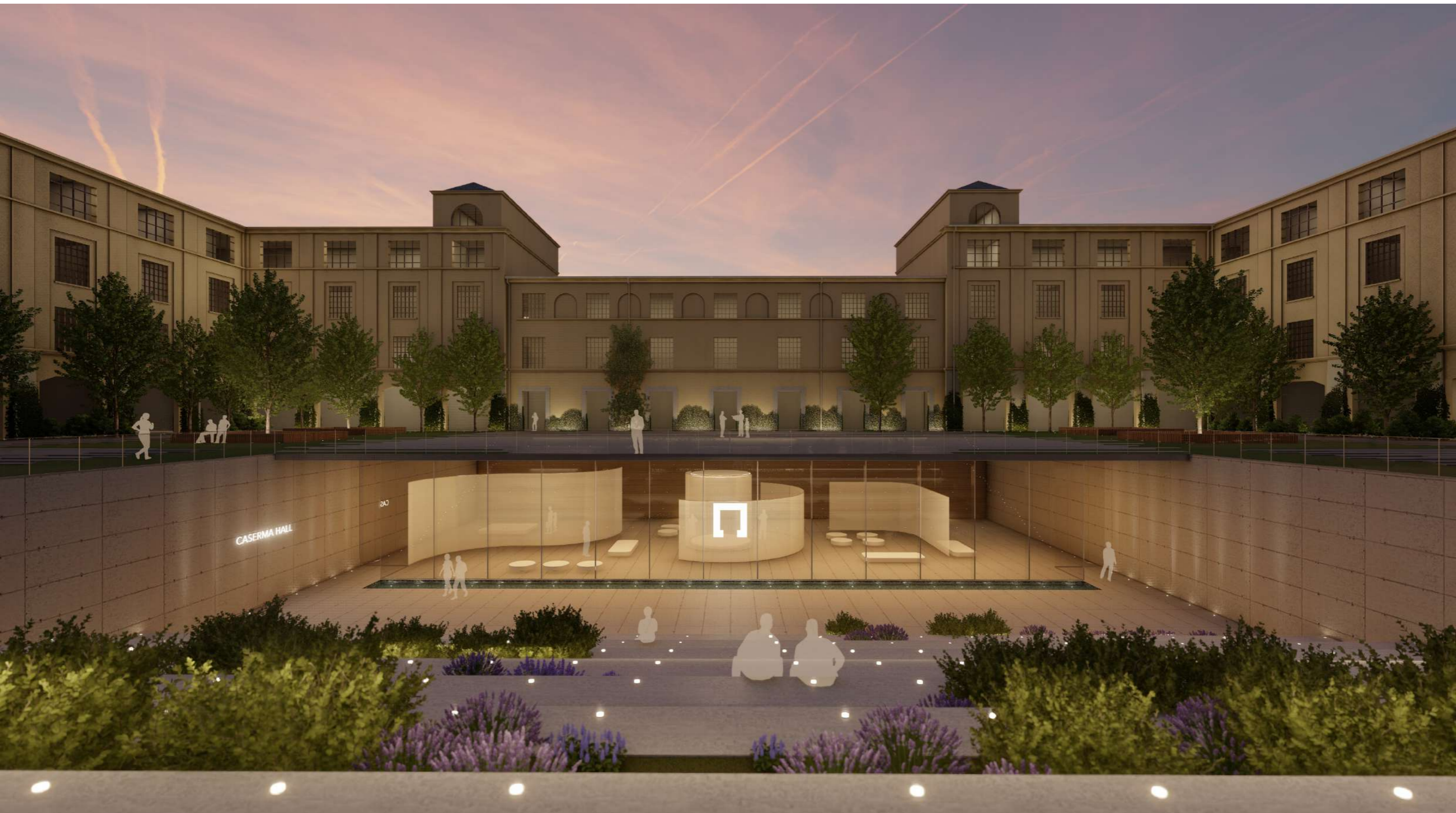
PIANO TERZO  
*Third Floor*

- HOTEL
- CAMPUS UNIVERSITARIO : LE CAMERE / *Student Housing*



PIANO QUARTO  
*Fourth Floor*

- FUNZIONI EXTRA / *Extra Area*









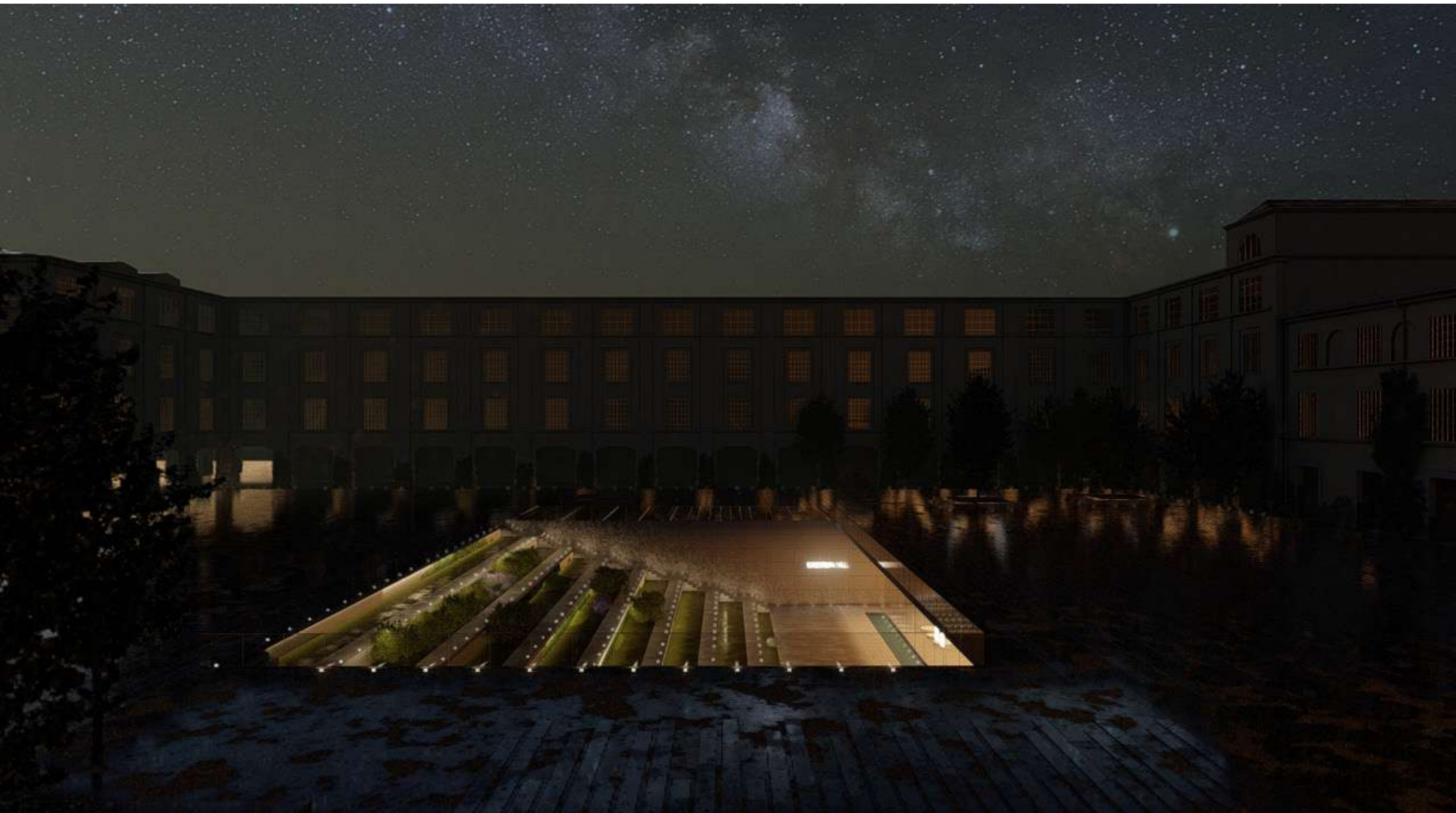
**CASERMA HALL**



**CASERMA HALL**



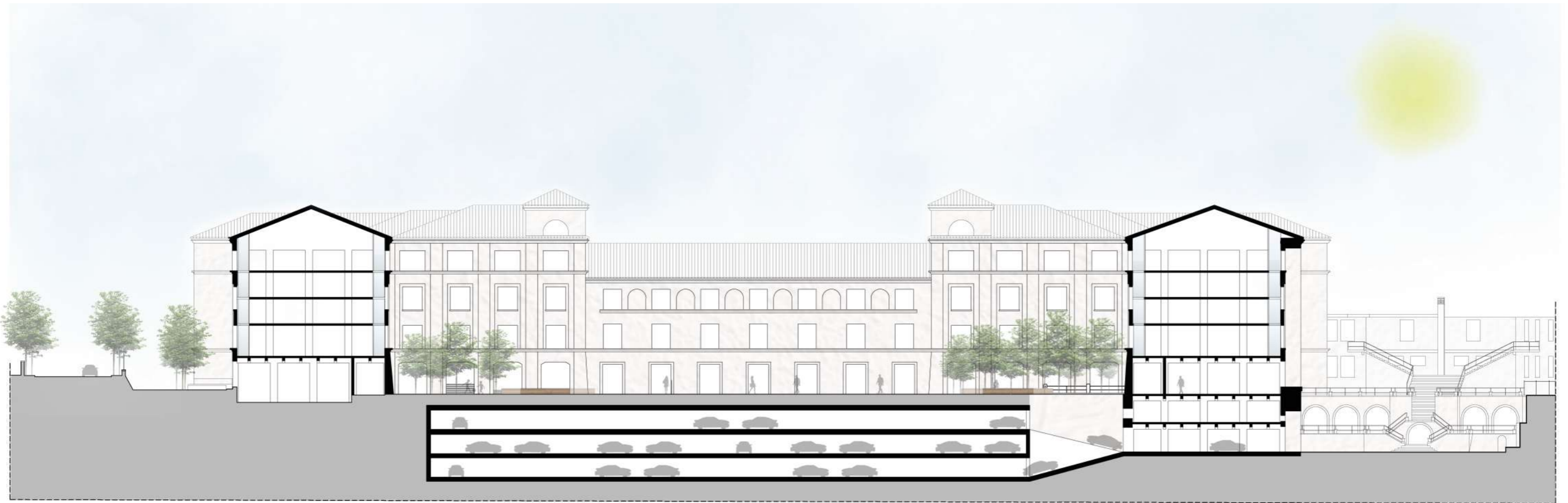
**CASERMA HALL**





# PARCHEGGIO SOTTERRANEO

*UNDERGROUND PARKING*



# FIERA DEL CIBO

FOOD EXPERIENCE



- 01** AREA DEGUSTAZIONE  
*TASTING AREA*
- 02** MARKET TEMPORANEI  
*TEMPORARY MARKET*
- 03** AREA RISTORO  
*RESTAURANT AREA*
- 04** AREA EDUCATIVA  
*EDUCATIONAL AREA*

# CAMPUS UNIVERSITARIO

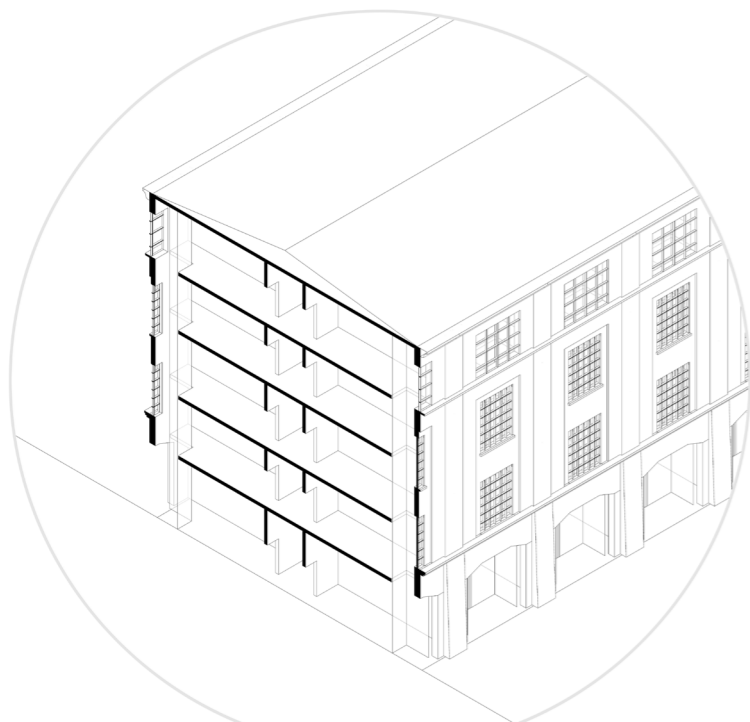
*UNIVERSITY CAMPUS*



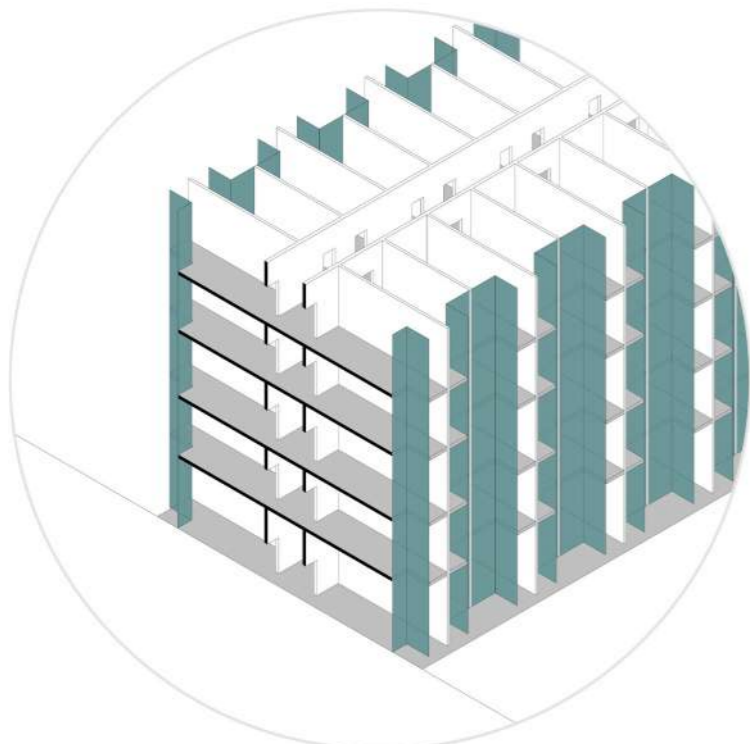
- 01** AULE DIDATTICHE  
*CLASSROOMS*
- 02** UFFICI  
*OFFICES*
- 03** AREA STUDIO  
*STUDY AREA*
- 04** MEDIATECA  
*MEDIATHEC*
- 05** BIBLIOTECA  
*LIBRARY*
- 06** LABORATORI  
*LABORATORIES*

# POZZO DI LUCE

LIGHT WELL

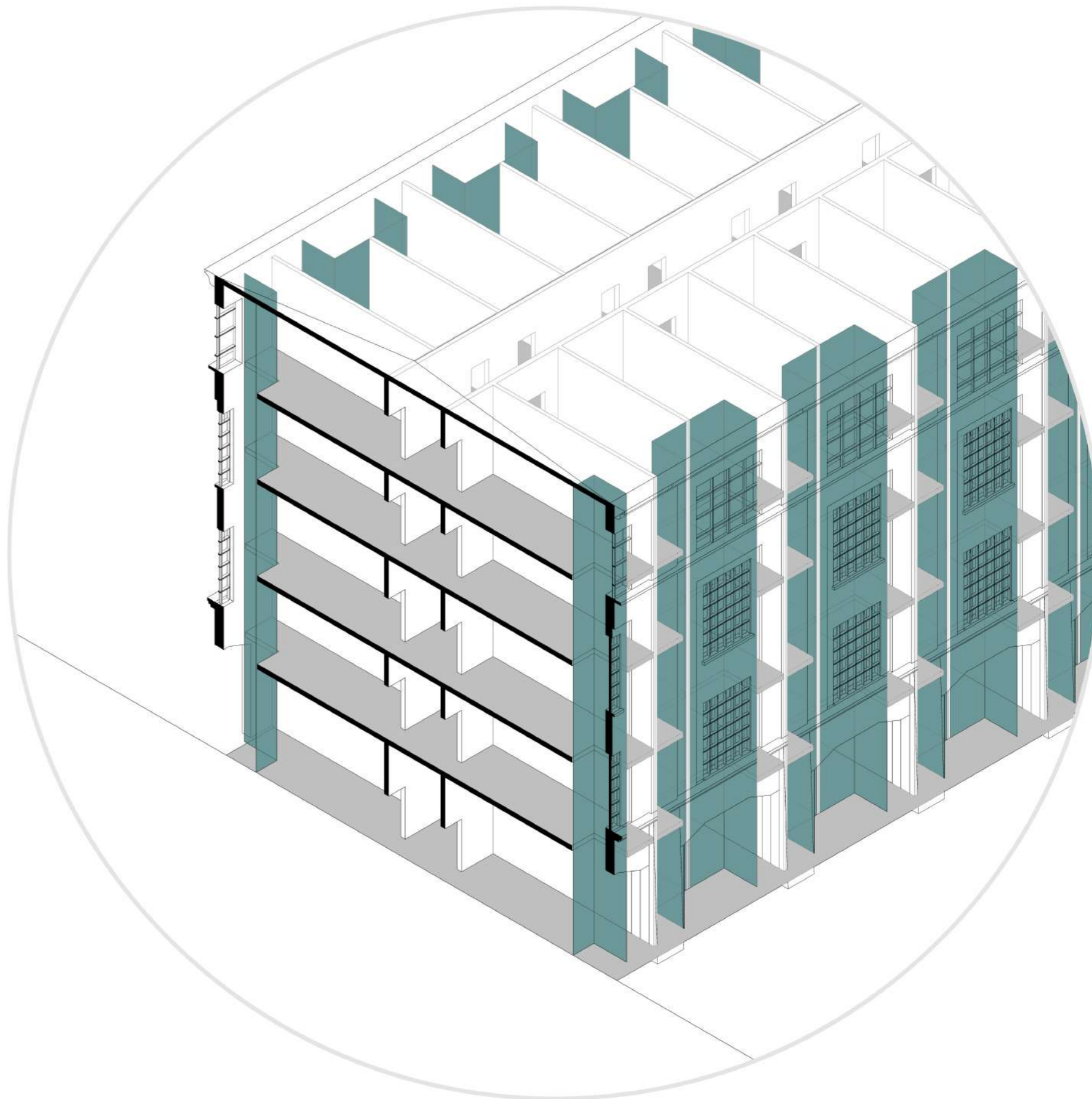


1. Vista sezionata  
1. Sectioned view



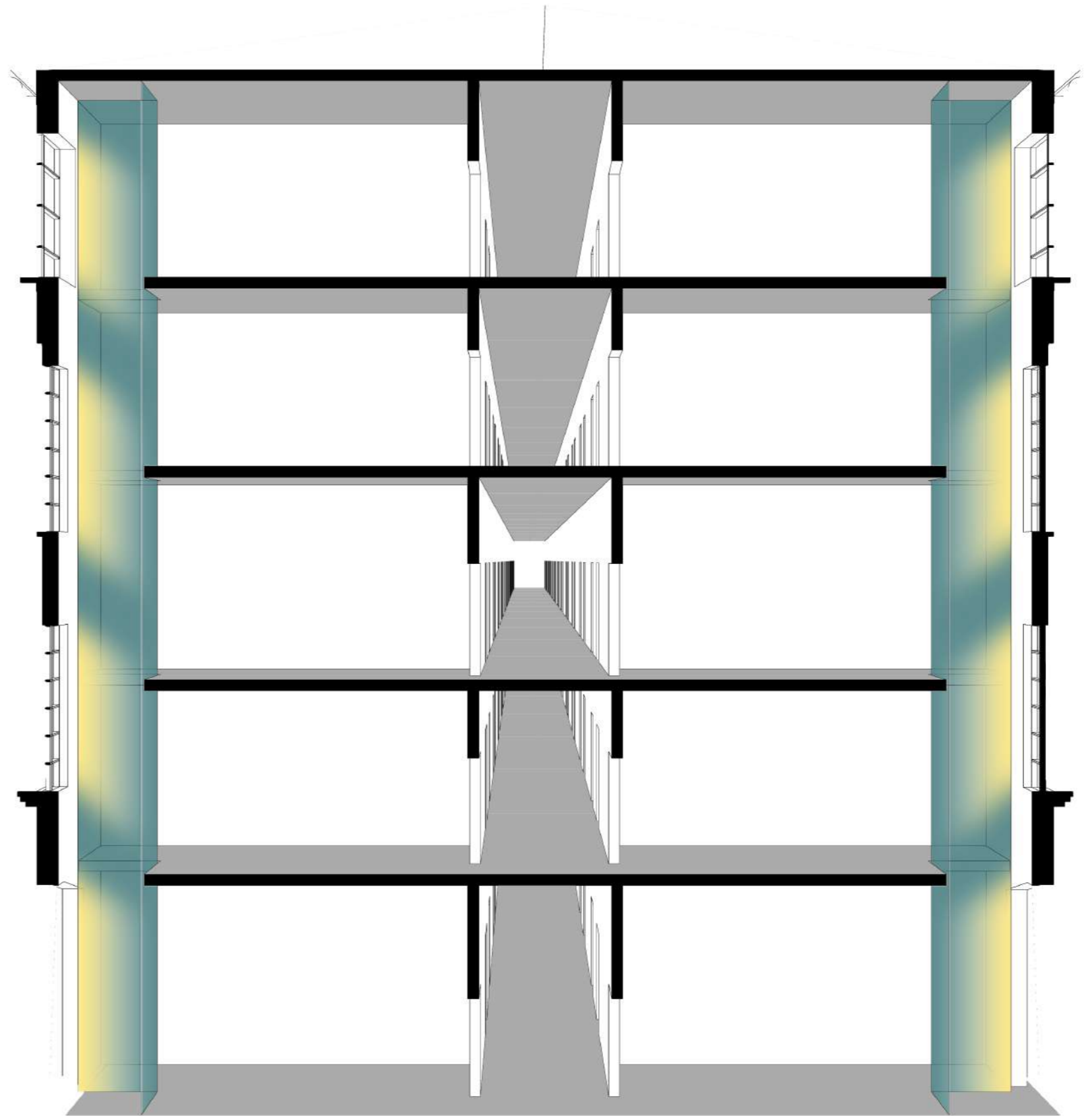
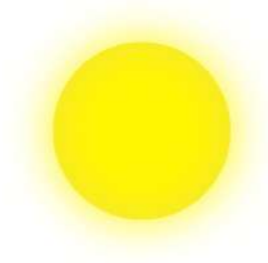
■ Muro vetrato  
Curtain wall

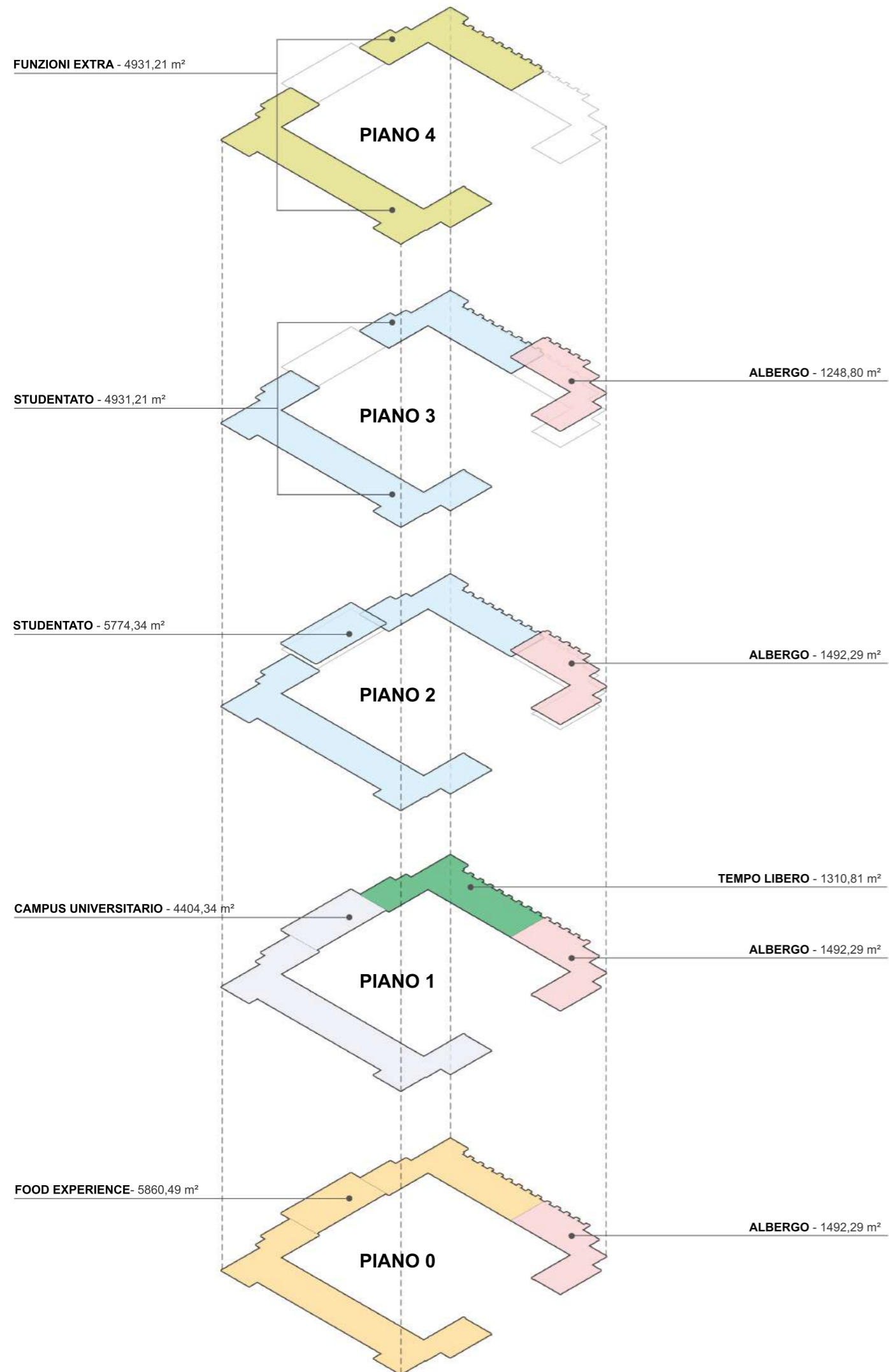
■ Solaio perforato  
Perforated slab



# POZZO DI LUCE

*LIGHT WELL*





## superfici

	m <sup>2</sup>	sq ft
<b>PIANO TERRA</b>		
Food Experience	5.860,49	63.082,31
Albergo	1.492,29	16.063,01
<b>PIANO PRIMO</b>		
Uffici/aule università	4.404,34	47.408,32
Leisure	1.310,81	14.109,56
Albergo	1.492,29	16.063,01
<b>PIANO SECONDO</b>		
Student housing	5.774,34	62.155,00
Albergo	1.492,29	16.063,01
<b>PIANO TERZO</b>		
Student housing	4.931,21	53.079,54
Albergo	1.248,80	13.442,08
<b>PIANO QUARTO</b>		
Funzioni extra	4.931,21	53.079,54
<b>PIANO -1</b>		
Sala Multifunzione	1.943,78	20.922,85
Parcheggio	3.977,00	42.808,43
<b>PIANO -2</b>		
Parcheggio	5.613,55	60.424,25
<b>PIANO -3</b>		
Parcheggio	5.613,55	60.424,25
<b>TOTALE</b>	<b>50.085,95</b>	<b>539.125,17</b>

▶ 600  
posti auto totali

## ipotesi di ricavi

	Worst case	Best case
<b>Food Experience</b>	25% dei visitatori a Orvieto spende 15€ 562,500 €/anno 95,98 €/m <sup>2</sup>	50% dei visitatori a Orvieto spende 20€ 1,500,000 €/anno 255,95 €/m <sup>2</sup>
<b>Albergo</b>	100 stanze da 100€/notte occupate al 60% 2,190,000 €/anno 382,48 €/m <sup>2</sup>	100 stanze da 120€/notte occupate al 100% 4,380,000 €/anno 764,97 €/m <sup>2</sup>
<b>Student housing</b>	400 posti studenti da 800€/mese occupati al 60% per 10 mesi 1,920,000 €/anno 159,78 €/m <sup>2</sup>	400 posti studenti da 1,200€/mese occupati al 100% per 10 mesi 4,800,000 €/anno 399,45 €/m <sup>2</sup>
<b>Sala Multifunzione</b>	Affitto sala 7500€/giorno per 20 eventi 150,000 €/anno 115,75 €/m <sup>2</sup>	Affitto sala 10,000€/giorno per 30 eventi 300,000 €/anno 154,33 €/m <sup>2</sup>
<b>Parcheggio</b>	600 posti auto, parcheggio gratuito - €	600 posti auto a 2€/giorno occupati al 100% 438,000 €/anno 28,80 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>	4,822,500 €/anno 97,78 €/m <sup>2</sup>	11,418,000 €/anno 227,96 €/m <sup>2</sup>



ALTRA  
STUDIO

