

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.

COM.2

AUTORIZZAZIONE COMMERCIALE  
HOTEL

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

## RELAZIONE TECNICA

La presente relazione ha per oggetto la realizzazione di un nuovo albergo di categoria 4 stelle da realizzarsi all'interno della proprietà F.C.Group s.r.l.sita nel Comune di Orvieto, loc. Rocca Ripesena n.62.

Catastalmente l'immobile ricadrà sul al fg.150, p.lla . Sul vigente P.R.G. l'immobile ricade in zona agricola "E" che dovrà essere modificata in zona D2b "Attrezzature alberghiere e congressuali".

Il fabbricato oggetto d'intervento sarà di proprietà della F.C. Group s.r.l., P.I. 10998941008, con sede in piazza Roma n.5 Monterotondo (RM) 00015, sede operativa in Orvieto, via dei Muratori n.5, amministratore Ceprini Franco.

Il fabbricato farà parte di un complesso più ampio costituito da una country house e da due ristoranti, il complesso denominato "La Rocca Orvieto" comprende inoltre terreni limitrofi sui quali si svolge l'attività agricola dell'azienda e che costituiscono la pertinenza dell'immobile.

Il fabbricato sarà articolato su quattro livelli, piano seminterrato, piano terra, piano primo e secondo, tutti collegati tramite due corpi scala interni.

Al piano seminterrato è prevista la realizzazione della beauty farm costituita da un centro massaggi, una sauna, un bagno turco ed una vasca idromassaggio.

Inoltre in tale zona saranno realizzati il blocco servizi e i locali tecnici.

Al piano terra oltre la reception, la sala comune - bar saranno presenti le camere da letto, ognuna dotata di bagno autonomo; il piano primo sarà interamente destinato a camere così come il piano secondo che alloggerà tre suite.

Le finiture interne sono quelle utilizzate nella civile abitazione, pavimenti in piastrelle di ceramica o parquet, pareti intonacate e tinteggiate. Nei bagni saranno presenti maioliche fino ad un'altezza di ml. 2,00.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico con adduzione al pubblico acquedotto, ed impianto di riscaldamento autonomo alimentato da bombolone G.P.L.

Il sistema di smaltimento dei reflui è costituito da subirrigazione previo trattamento in fossa settica di tipo ihmoff.

Al presente fabbricato si applicano le prescrizioni dettate dalla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e successive modifiche ed integrazioni.

Due delle camere presenti situate al piano seminterrato con accesso autonomo dall'esterno, saranno adeguate alle esigenze di un portatore di handicap. Le stesse avranno accesso dalla reception attraverso l'ascensore che avrà aperture e dimensionamento tale da ospitare una persona su sedia a ruote. Gli spazi interni alla

camera da letto e del bagno saranno adeguati alle esigenze e sono accessibili e fruibili, così come prescritto dalla normativa attualmente in vigore, da persone su sedia a ruote.

Sia per la camera da letto, per gli spazi la conformità alla normativa in vigore è data dalla presenza di infissi installati a sfioro con il pavimento, percorsi e accessi tali da garantire il passaggio di persone su sedia a ruote e porte interne ed esterne che sono per dimensione, posizione e manovrabilità tali da consentire l'apertura anche da persona diversamente abile.

Nel servizio igienico la fruibilità è intesa come la possibilità di avvicinamento e accostamento laterale fino alle dirette prossimità della tazza wc da persona con ridotte capacità motorie. Il bagno adatto alle esigenze in quanto attrezzato di maniglioni e con la presenza di lavabo appeso senza colonna.

La struttura sarà realizzata in calcestruzzo armato, tamponato, intonacato e tinteggiato; le finiture saranno quelle a civile con esterni in parte con paramenti a faccia vista. Gli ambienti saranno dotati di impianto di climatizzazione sia estivo che invernale.

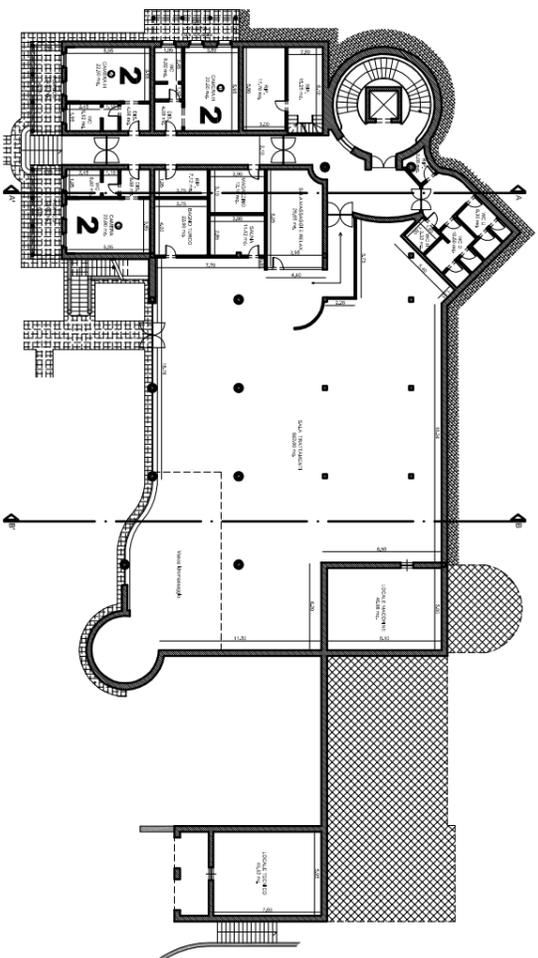
Si allega tabella riepilogativa degli standard previsti per un albergo a 4 stelle:

Requisiti richiesti	4 Stelle	Presenza
<b>1. PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>		
1.01 Direttore di albergo	x	√
1.02 Numero di ore giornaliere in cui sono assicurati i servizi di ricevimento e portineria–informazioni a cura del personale addetto	16	16
<b>1.03 Servizio di custodia valori</b>		
1.031 cassetta di sicurezza in tutte le unità abitative	x	√
<b>1.04 Servizio di notte</b>		
1.041 portiere di notte	x	√
1.05 Accoglimento e trasporto interno dei bagagli	x	√
1.052 assicurato con almeno una unità addetta in via esclusiva	x	√
<b>1.06 Servizio di prima colazione</b>		
1.061 in sala apposita	x	√
1.063 a richiesta del cliente, anche nelle unità abitative	x	√
<b>1.07 Servizio di bar nel locale ove è ubicato l'impianto e/o nei locali comuni</b>		
1.071 assicurato a cura del personale addetto in via esclusiva per numero di ore giornaliere	16	√
1.08 Numero di ore giornaliere in cui è assicurato il servizio di bar nelle unità abitative a cura del personale addetto	16	√
1.09 Frigo – bar	x	√

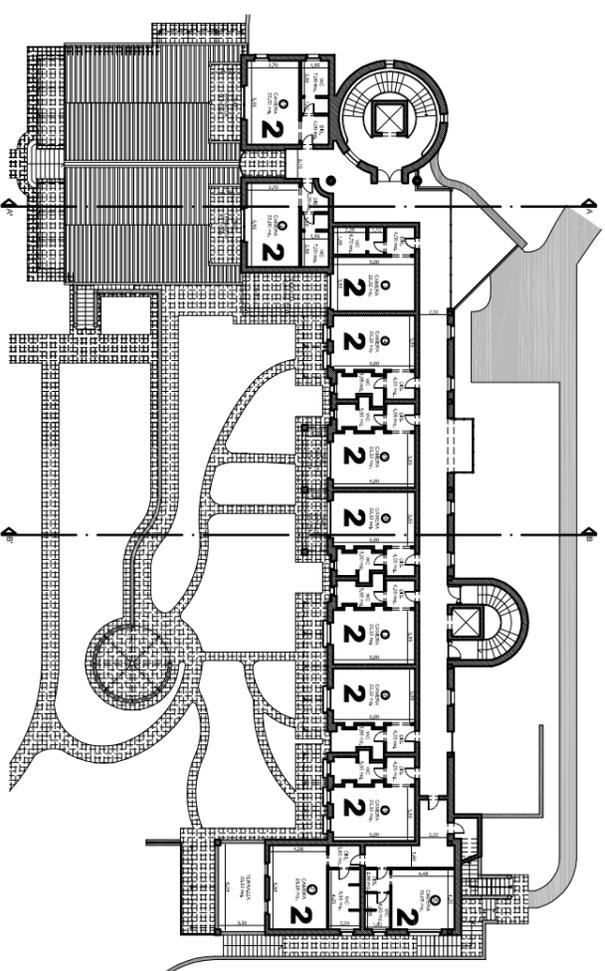
<b>1.10 Divise e targhette di identificazione</b>		
1.101 per il personale	X	√
<b>1.11 Lingue estere correttamente parlate</b>		
1.111 dal direttore	2	√
1.112 dai capi servizio	2	√
<b>1.12 Cambio biancheria</b>		
1.121 lenzuola e federe tutti i giorni	X	√
1.122 asciugamani nelle camere o nei bagni tutti i giorni	X	√
<b>1.13 Accessori dei locali - bagno privati</b>		
cestino rifiuti, un asciugatoio da bagno a persona, un accappatoio da bagno o telo di spugna a persona, riserva di carta, sacchetti igienici, asciugacapelli	X	√
contenitore con: saponetta, shampoo, bagnoschiuma, cuffia da bagno, spugnetta per scarpe, minidentifricio con spazzolino, minicucito, rasoio da barba, miniconfezione schiuma da barba	X	√
<b>1.14 Accessori nelle unità abitative:</b>		
1.141 documentazione sull'albergo	X	√
1.142 necessario per scrivere	X	√
<b>1.15 Lavatura e stiratura biancheria</b>		
1.151 resa entro le 12 ore per biancheria consegnata prima delle ore 9	X	√
1.16 Pulizia nelle unità abitative	X	√
1.161 una volta al giorno, con riassetto pomeridiano	X	√
<b>2. DOTAZIONI, IMPIANTI E ATTREZZATURE</b>		
2.01 Capacità ricettiva minima di sette unità abitative	X	√
2.04 Acqua corrente calda e fredda in tutte le unità abitative o nei bagni privati	X	√
<b>2.05 Numero locali - bagno privati in percentuale rispetto al numero delle unità abitative</b>		
2.051 nel cento per cento	X	√
2.06 Chiamata di allarme in tutti i servizi igienici e bagni (privati e comuni)	X	√
<b>2.07 Riscaldamento (ad eccezione degli alberghi con apertura limitata alla stagione estiva)</b>		
2.071 in tutto l'esercizio	X	√
2.072 regolabile dal cliente nelle unità abitative	X	√
2.08 Aria condizionata in tutto l'esercizio e regolabile dal cliente nelle unità abitative (ad eccezione degli alberghi con apertura limitata alla stagione invernale)	X	√
<b>2.09 Ascensore di servizio o montacarichi</b>		
2.092 con capacità ricettiva pari o superiore a 100 posti letto	X	No
<b>2.10 Ascensore per i clienti</b>		
2.101 qualunque sia il numero dei piani	X	√
<b>2.11 Sistemazione delle unità abitative</b>		
2.111 letto, illuminazione, tavolino, armadio, comodino e specchio	X	√
2.112 lampade o appliques da comodino	X	√
2.113 terzo punto luce per leggere o scrivere	X	√
2.114 scrittoio	X	√
2.115 secondo comodino	X	√

2.116 cestino rifiuti	x	√
2.117 sgabello per bagagli	x	√
<b>2.12 Arredamento delle unità abitative e delle sale comuni</b>		
2.121 particolarmente funzionale e di pregevole fattura	x	√
2.13 Composizione delle unità abitative	No	No
2.14 Poltrone nelle unità abitative o sedute equivalenti: una per posto letto	x	√
<b>2.15 Televisione</b>		
2.151 a colori con antenna satellitare in tutte le unità abitative	x	√
2.16 Chiamata per il personale		
2.161 chiamata telefonica diretta	x	√
<b>2.17 Telefono nelle unità abitative</b>		
2.171 abilitato alla chiamata esterna diretta	x	√
2.18 Una linea telefonica esterna con apparecchio per uso comune	x	√
2.19 Telefax	x	√
<b>2.20 Internet</b>		
2.201 presa di rete adsl in tutte le camere	x	√
2.202 Postazione internet	x	√
<b>2.21 Sale comuni</b>		
2.211 una sala ad uso comune di superficie complessiva non inferiore a mq. 15, che può coincidere con la sala ristorante	x	√
2.214 come 2.212, maggiorata del venti per cento	x	√
<b>2.22 Servizio ristorante</b>		
2.221 in locale apposito (solo per gli alberghi e i villaggi - albergo)	No	No
<b>2.23 Bar</b>		
2.231 banco bar in locale appositamente attrezzato o posto in locale comune	x	√
2.27 Ingresso separato per i bagagli	x	√
2.28 Locale di servizio ai piani con eventuale bagno comune	x	√
2.29 Accessibilità per portatori di handicaps (accesso a livello stradale o facilitato)	x	√

# DETERMINAZIONE POSTI LETTO



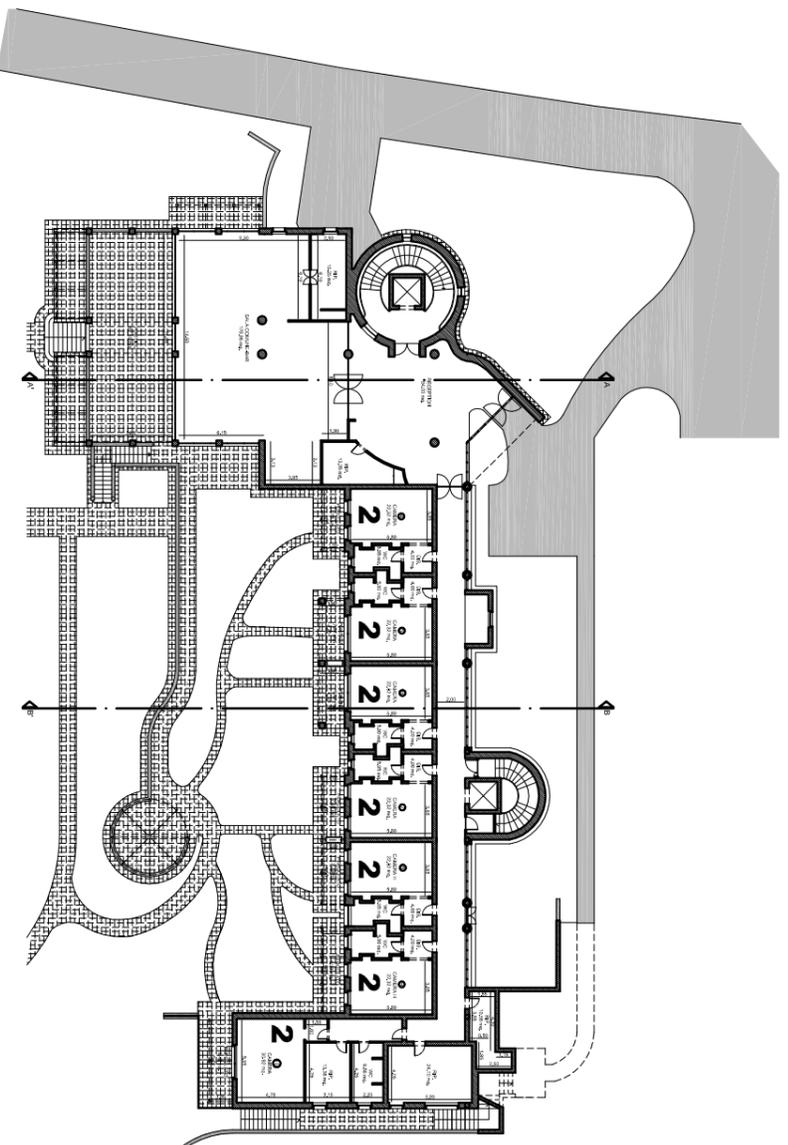
Piano seminterrato  
Totali posti letto per piano n. 6



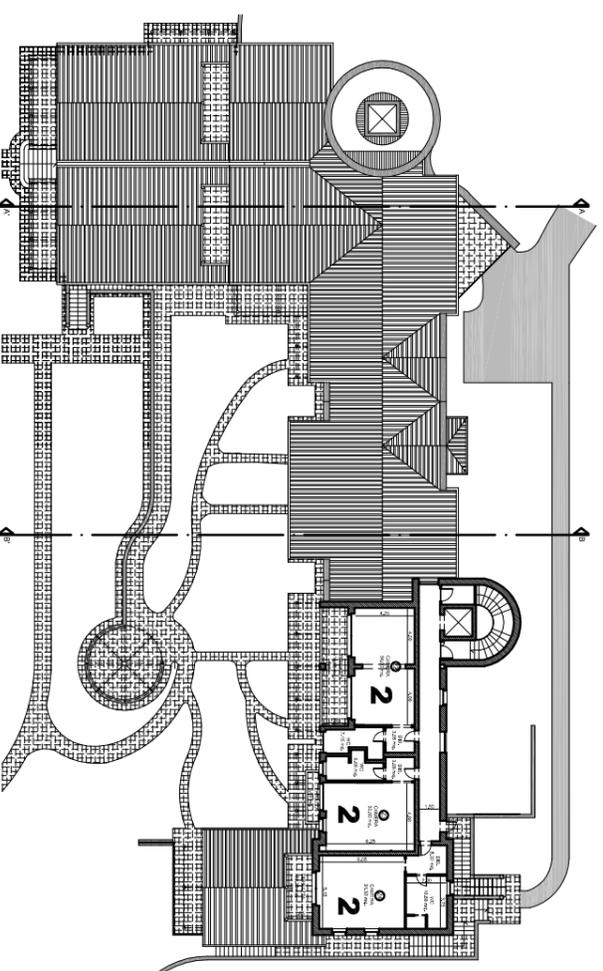
Piano primo  
Totali posti letto per piano n. 22

**TOTALE POSTI LETTO**

Posti letto Piano seminterrato n.	6
Posti letto Piano terra	n. 14
Posti letto Piano primo	n. 22
Posti letto Piano secondo	n. 6
<b>TOTALE POSTI LETTO</b>	<b>N. 48</b>



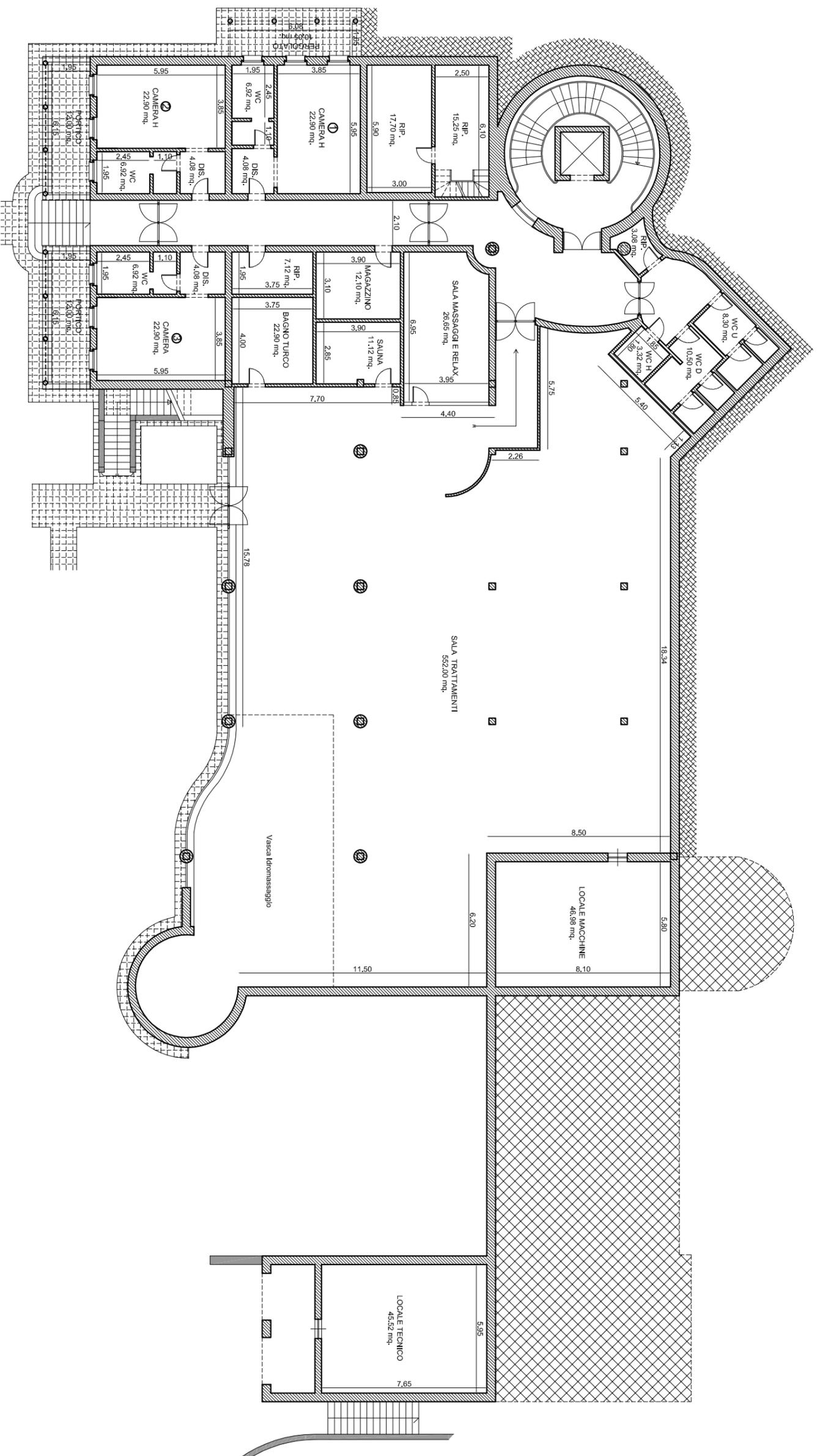
Piano terra  
Totali posti letto per piano n. 14



Piano secondo  
Totali posti letto per piano n. 6

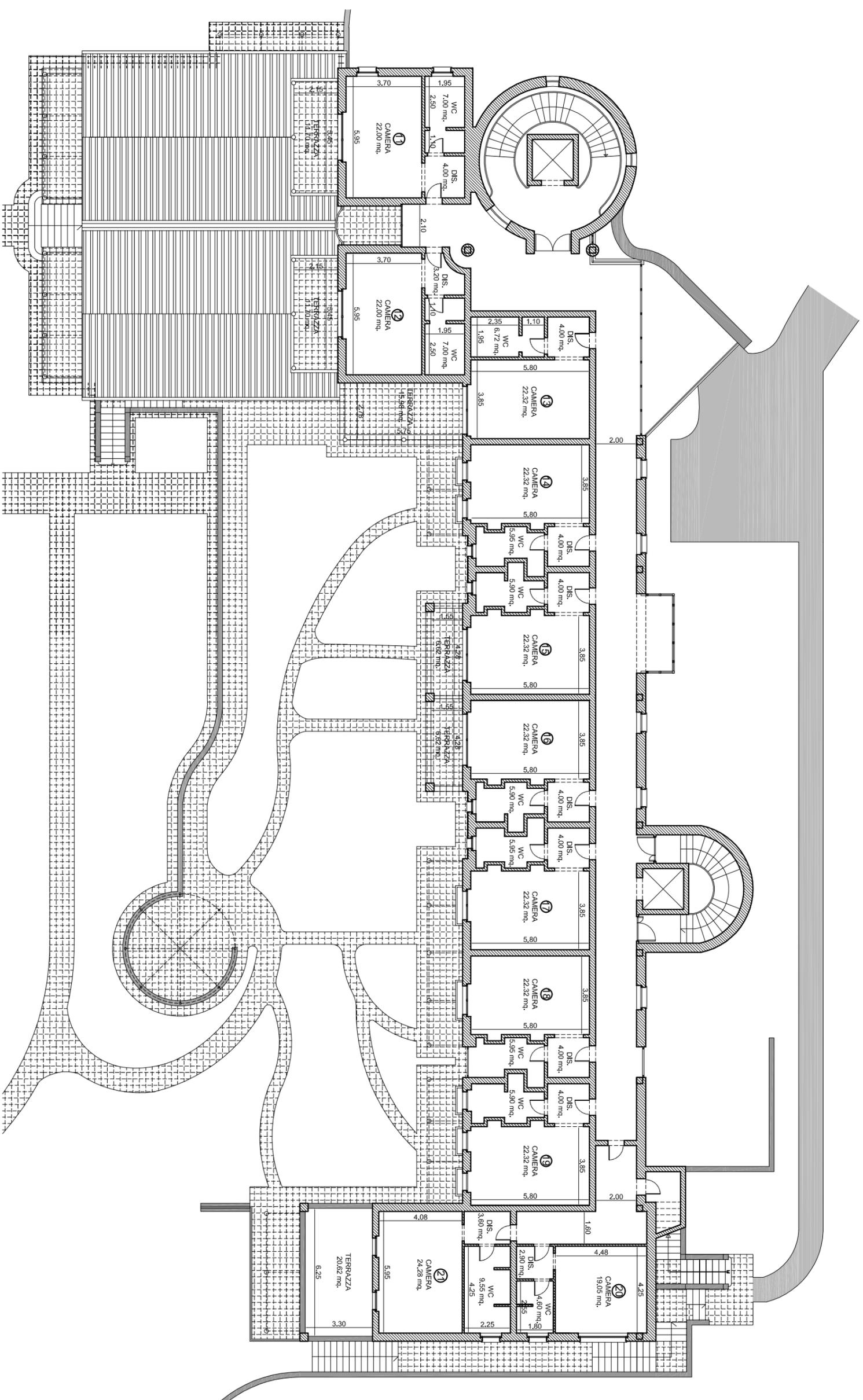
# PIANO SEMINTERRATO

Scala 1:200





**PIANO PRIMO**  
**Scala 1:200**



**PIANO SECONDO**  
**Scala 1:200**

