

**Ing. MAURIZIO FONTANELLI**

Via Sant'Antonio n. 31/a – 50051 CASTELFIORENTINO

**Geom. FABIO CICERALE**

Via Bustichini n. 16/a – 50051 CASTELFIORENTINO

Castelfiorentino, lì 19/01/2018

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE  
DI CASTELFIORENTINO  
(Servizio Assetto del Territorio)

**RICHIESTA DI VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI  
EDIFICAZIONE ALLEGATE AL PIANO ATTUATIVO  
APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 12/06/2012 CON  
DELIBERA N. 23 E RIGUARDANTE LA REALIZZAZIONE DI UN  
FABBRICATO DESTINATO A RISTORANTE.**

UBICAZIONE: *VIA DI BELPIANO N. 12 - CASTELFIORENTINO.*

PROPRIETA': *IMMOBILIARE BELPIANO SRL con sede in Castelfiorentino, Via  
Alicata n. 2, p.ta IVA 06407090486.*

*Legale rappresentante Borghi Roberto nato a Castelfiorentino il 25/05/1957  
C.F. BRG RRT 57E25 C101S*

**NORME TECNICHE DI EDIFICAZIONE STATO ATTUALE**

### **1 – CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**

La volumetria dovrà essere suddivisa in tre manufatti distinti: un edificio principale, più massivo, un edificio minore e quindi architettonicamente più leggero ed un terzo edificio che si dovrà differenziare anche da un punto di vista tipologico e costruttivo dagli altri due che avrà la funzione di elemento di "raccordo architettonico".

Le volumetrie dei singoli corpi di fabbrica potranno essere spostate per esigenze distributive e di destinazione nella percentuale del 20%.

Potrà essere realizzato un piano interrato da utilizzare per i servizi a corredo delle attività.

I fabbricati si svilupperanno su due piani ed avranno altezza massima in gronda mt. 7,00 per una volumetria massima ammissibile di mc. 1.500.

Superficie da destinare a parcheggio pubblico 40% della s.u.l.

### **2 – COPERTURE**

Le coperture dei fabbricati sono previste di due tipi, tetto a falda inclinata preferibilmente a capanna per i due fabbricati principali, di forma libera per l'elemento di raccordo.

Le coperture inclinate avranno una pendenza massima del 35% con manto di copertura in coppi e tegole.

Le gronde saranno aggettanti con correnti in legno e scempiato in cotto.

La copertura dell'elemento di raccordo potrà essere di altro materiale preferibilmente rame od altro materiale leggero senza aggetti e di qualsiasi forma ed inclinazione.

Le canale di gronda ed i pluviali saranno in rame od altro materiale tinteggiato di analogo colore.

### **3 – TAMPONATURE**

Le murature esterne in elevazione degli edifici saranno in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata.

E' consentito l'inserimento di elementi architettonici e di decoro in cemento, pietra o mattoni facciavista, ma in quantità contenuta e comunque inquadrati ed inseriti in un disegno unitario ed armonico.

L'elemento di raccordo proprio perchè pensato elemento nuovo dovrà avere una forma più libera in tutte le sue componenti: pianta, copertura ed ovviamente i tamponamenti e pertanto potrà essere realizzato in struttura trasparente, con elementi portanti in metallo od altro materiale leggero.

Potranno essere utilizzati anche tamponamenti in muratura purchè la finitura esterna degli infissi si differenzi in maniera netta dagli altri due edifici.

### **4 – SERRAMENTI**

Gli infissi esterni dovranno essere in legno od altro materiale con caratteristiche estetiche analoghe con colori da mettere in relazione alle tonalità delle murature esterne.

Per le aperture carrabili saranno previste porte con struttura portante metallica, uniformate al tipo di serramenti e colore che ricorre su tutto l'edificio.

Le finestre dovranno essere in legno od altro materiale con caratteristiche estetiche analoghe.

Le soglie ed i davanzali dovranno essere in pietra.

## **5 – SISTEMAZIONI ESTERNE**

Le pavimentazioni in aderenza all'abitazione quali marciapiedi, scalini e le altre parti pavimentate saranno realizzate in cotto o in alternativa in pietra o similari.

Gli spazi di manovra delle auto ed i parcheggi saranno realizzati con ghiaia, autobloccanti e/o green-pav.

La rampa di accesso al piano interrato sarà in calcestruzzo rustico antisdrucchiolevole.

## **6 – PISCINA**

Potrà essere realizzata sul retro della struttura una piscina della superficie massima di mq. 72 e potrà avere anche una forma non regolare per essere raccordata con le linee del fabbricato.

Le finiture del solarium dovranno essere le stesse utilizzate per i fabbricati o se diverse inserite in un disegno unitario ed armonico.

## **7 – RECINZIONI**

La recinzione dovrà essere eseguita in muratura con sovrastante ringhiera a disegno semplice sulla parte prospiciente via Belpiano.

Potranno essere eseguite delle parti in muratura di altezza maggiore per l'alloggiamento dei servizi.

Lungo i limiti di proprietà del lotto è ammessa la realizzazione di recinzione in rete metallica con integrazione di siepi di essenze autoctone.

## **8 – VEGETAZIONE**

La vegetazione esistente dovrà essere per la maggior parte mantenuta in modo da riconoscere l'impianto originario.

Potrà essere integrata con essenze autoctone o di uso consolidato quali: acacia, robinia, quercia, pioppo, gelso, cipresso oltre a essenze di piante basse come biancospino, lentisco, lavanda, corbezzolo, viburno, bosso, rosa canina, glicine, erica ed alloro che posizionate casualmente si andranno ad integrare alla vegetazione esistente.

Per esigenze ornamentali potranno essere piantati alcuni alberi da frutto.

## **9 – ILLUMINAZIONE**

L'illuminazione dovrà tendere a valorizzare le aree verdi e dovrà essere disposta in modo da evitare una luminosità uniforme che spesso si trasforma in "inquinamento visivo".

Dovranno essere utilizzate sorgenti luminose differenziate in base alle diverse esigenze: percorsi, valorizzazione di piante, spazi aperti ecc.

## **10 – CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE**

Al piano terra saranno ricavati il ristorante con la relativa cucina, sala di somministrazione, zona bar ed alcune camere dell'albergo mentre il piano primo sarà interamente occupato dalle altre camere dell'albergo.

Al piano interrato invece verranno realizzati locali a servizio della struttura.

Le camere dell'albergo potranno essere dotate di piano cottura e/o cucina comune per essere utilizzate autonomamente al ristorante e trasformare l'albergo in attività di affittacamere.

Per esigenze distributive tutte le funzioni potranno integrarsi e coesistere tra loro anche all'interno dei singoli corpi di fabbrica.

## **11 – PARCHEGGI**

I parcheggi potranno essere posizionati all'interno del lotto anche in forma casuale, saranno tuttavia preferite soluzioni con parcheggi posizionati in una zona marginale del lotto, possibilmente in corrispondenza della strada di accesso in modo da confinare il più possibile lo spazio carrabile in una zona ben definita lasciando così il lotto più verde possibile.

In tal caso, in conformità a quanto disposto, tra il parcheggio ad uso pubblico e quello privato dovrà essere inserita una fascia a verde.

LA PROPRIETA'

I TECNICI