

**Ing. MAURIZIO FONTANELLI**

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

**Geom. FABIO CICERALE**

Via Bustichini n. 16/a – 50051 CASTELFIORENTINO

Castelfiorentino, lì 29/01/2018

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*

**RELAZIONE TECNICA**

## **\_1\_ DESCRIZIONE URBANISTICA:**

### **\_1.1\_ R.U.C. VIGENTE:**

Nella carta A del R.U.C. il fabbricato ricade in zona E1C del SISTEMA FLUVIALE con previsione di attività sportive e ricreative.

Nella carta B del R.U.C il terreno ricade in AREA SENSIBILE A TERMINE.

Con la VARIANTE al regolamento urbanistico del 2007 il terreno interessato dal progetto è stato inserito in zona per INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO come viene indicato nella carta E e nella scheda normativa di riferimento (INSEDIAMENTO TURISTICO RICETTIVO 2 BELPIANO).

Per la realizzazione del fabbricato è stato presentato un piano attuativo approvato con delibera del consiglio comunale n. 23 del 12/06/2012 pubblicato sul BURT n. 25 del 20/06/2012.

### **\_1.2\_ VINCOLI:**

Il terreno ricade in area di ambito per l'istituzione di parchi.

### **\_1.3\_ INTERVENTI GIA' REALIZZATI:**

In data 16/05/2014 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 13/2014 (Pratica n. 88/2014).

In data 20/03/2015 è stata presentata la Variante finale la quale ha assunto il n. di pratica 243/2015.

In data 10/04/2015 è stata presentata la dichiarazione di Agibilità parziale (riferita al fabbricato ed al terreno di pertinenza escluso le opere di urbanizzazione perchè si deve ancora realizzare l'asfalto sulla via Di Belpiano e sul parcheggio pubblico).

## **\_2\_ DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO GIA' REALIZZATO:**

La destinazione del fabbricato è ad uso ristorante.

L'edificio è stato realizzato su due livelli fuori terra, terreno e primo.

Al piano terreno vi è il ristorante con sala di somministrazione, la cucina, la dispensa, la zona preparazione della pizza, la zona bar - cassa, la zona ingresso, lo spogliatoio con i servizi per il personale, il bagno accessibile, altro servizio per i clienti ed un ripostiglio.

Al piano primo, realizzato per una superficie parziale rispetto al piano terreno, vi è una saletta somministrazione, e due servizi igienici per la clientela.

Come collegamento tra piano terreno e primo è stata realizzata una scala interna a giorno.

Al piano interrato vi è il locale magazzino.

## **\_3\_ DESCRIZIONE DELLE NORME TECNICHE DI EDIFICAZIONE DI CUI SI CHIEDE VARIANTE:**

La norma che si vorrebbe modificare è quella del paragrafo n.1 e di seguito si riporta integralmente.

### ***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.***

#### **4 DESCRIZIONE DELLE MOTIVAZIONI CHE RENDONO NECESSARIA LA RICHIESTA DI VARIANTE IN OGGETTO:**

In fase di progetto del piano attuativo l'obbiettivo era quello di eseguire il fabbricato principale denominato "blocco A" su due piani per destinarlo a ristorante ed albergo e l'edificio minore denominato "blocco C" su un solo piano terreno per destinarlo alla sala somministrazione del ristorante; il manufatto di raccordo denominato "blocco B" doveva servire da ingresso della struttura e contenere la scala di collegamento dal piano terreno al piano primo del blocco A.

Dopo l'approvazione del Piano Attuativo furono eseguiti analisi di costi e sistemi di finanziamento che indussero la proprietà a considerare l'intero intervento troppo oneroso e di impossibile realizzazione in quel momento per cui fu presentato il progetto per la realizzazione del solo blocco A per destinarlo a ristorante.

Per la volumetria di progetto del blocco A fu considerata anche la percentuale del 20% della volumetria dei blocchi B e C sfruttando la possibilità descritta nella norma delle caratteristiche dimensionali di cui al punto 1 delle Norme Tecniche di Edificazione del Piano Attuativo.

Si deve in oltre precisare che il fabbricato realizzato è per circa metà della superficie suddiviso su due livelli terreno e primo mentre per l'altra metà non è suddiviso ma è a tutta altezza dal piano terreno fino alla copertura ed è stata realizzata una scala interna per raggiungere la porzione di fabbricato al piano primo.

Con la soluzione realizzata sarebbe inutile costruire il manufatto di raccordo blocco B di altezza tale da contenere la scala di collegamento dal piano terreno al piano primo proprio perchè detta scala porterebbe nella zona del fabbricato dove non c'è il solaio del piano primo.

Attualmente le esigenze della committenza sono mutate perchè si è ormai consolidato l'uso di ristorante per l'intera struttura e viste le richieste da parte dei clienti di utilizzare maggiore superficie di somministrazione per cerimonie si pensa di utilizzare la volumetria ancora disponibile per aumentare lo spazio coperto di somministrazione.

Con il progetto che verrà presentato si prevede di utilizzare la futura volumetria a disposizione come spazio per la somministrazione per il ristorante.

Naturalmente la necessità sarà di realizzare la futura volumetria su un solo piano terreno ed il settore direttamente adiacente al fabbricato già realizzato si pensa di realizzarlo con la copertura più bassa dell'altro settore esterno in modo da ottenere comunque la caratteristica di elemento di rottura del settore più piccolo rispetto agli altri due blocchi.

Per poter realizzare il progetto di cui sopra dobbiamo preventivamente chiedere che sia eliminata dalle Norme Tecniche di Edificazione del Piano Attuativo la condizione che le volumetrie dei singoli corpi di fabbrica possano essere spostate da un corpo di fabbrica all'altro per una percentuale massima del 20%, altrimenti il progetto non è realizzabile ed eliminare in oltre la suddivisione del fabbricato in diversi blocchi.

Avendo la libertà di usare la volumetria ancora disponibile per il lotto potremmo realizzare un nuovo settore con dimensioni più piccole ed un altro settore con dimensioni più grandi e come vedasi dagli elaborati grafici allegati alla presente, ottenendo lo stesso effetto che era previsto dal Piano Attuativo e cioè quello di avere un edificio principale più massivo, un edificio minore architettonicamente più leggero ed il terzo edificio differenziato da un punto di vista tipologico avente la funzione di raccordo architettonico.

Con questa nuova soluzione proposta ci sembra addirittura di ottenere un migliore effetto rispetto a quello previsto dal Piano Attuativo perchè la realizzazione su due piani del blocco centrale rispetto al blocco minore su un solo piano avrebbe dato troppa importanza architettonica allo stesso blocco centrale.

#### **\_5\_ PROPOSTA DI MODIFICA DELLE NORME TECNICHE DI EDIFICAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO:**

Con la presente richiesta si vorrebbe che fossero modificate le Norme Tecniche di Edificazione del Piano Attuativo come vedasi dagli allegati dove si propone una versione delle Norme Tecniche allo stato sovrapposto tra quelle approvate con il Piano Attuativo e lo stato futuro che proponiamo ed in oltre una versione allo stato futuro.

LA PROPRIETA'

I TECNICI