

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 22 del 29-04-2013

OGGETTO: 2. PIANO DI RECUPERO PER RESTAURO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE E STRUTTURALE ALBERGO EX ATHENS – VIA S. ANTONIO. RICHIEDENTE: IL MONASTERO SRL - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 69 DELLA L.R 1/05

L'anno **duemilatredici** il giorno **29** del mese di **Aprile** alle ore **15:30** nella sala del Municipio si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno dietro invito diramato dal Presidente in sessione **straordinaria** ed in seduta **pubblica**.

All'appello risultano presenti i Signori:

| | Pr. | | Pr. |
|----------------------|-----|------------------------|-----|
| 1. VIGNINI ANDREA | X | 12. GENGA GIACOMO | X |
| 2. BERNARDINI ANDREA | X | 13. MONACCHINI DANIELE | X |
| 3. POLEZZI NEVIO | X | 14. FUCINI SERGIO | X |
| 4. TANGANELLI LORENA | X | 15. CONSIGLIO LUCIO | |
| 5. FIORENZONI CESARE | X | 16. MEONI LUCIANO | |
| 6. CAPRINI GIULIANO | X | 17. MANFREDA TEODORO | |
| 7. SALVI TANIA | | 18. PULICANI ROBERTO | X |
| 8. RICCI ALBANO | X | 19. MILANI ALBERTO | |
| 9. GUERRINI EUGENIO | X | 20. ROSSI PAOLO | |
| 10. CARINI FABIO | X | 21. TORRESI RICCARDO | |
| 11. MORONI MARCO | X | | |

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il VICE SEGRETARIO **LUCHERINI OMBRETTA**.

Presiede il Sig. **FIORENZONI CESARE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- OB7 Il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona è stato approvato con Del C.C n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT n. 46 del 16/11/2011;
- OB7 In data 13/03/2012 con prot. n. 7062 la Soc. Il Monastero srl ha richiesto, ai sensi dell'art. 69 della L.R.1/05, l'approvazione di un Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di restauro e di adeguamento funzionale e strutturale dell'ex Albergo Athens sito in Via S. Antonio a Cortona;
- OB7 In data 21/12/2012 con nota prot.n. 32236 sono state fornite integrazioni alla documentazione precedentemente presentata;
- OB7 Dall'esame del progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto, redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino e relativamente alle indagini geologiche del geol. Benedetta Chiodini, si è potuto riscontrare quanto segue:

Il progetto riguarda un complesso immobiliare esistente (ex Convento di S. Antonio) posto all'interno del Centro Storico di Cortona;

la struttura edilizia dell'ex Convento di S. Antonio è articolata e complessa e deriva da un lungo processo di trasformazione che ha consolidato lo stato attuale dell'immobile;

il complesso immobiliare destinato fin dall'origine a convento, circa 40 anni fa è stato trasformato in albergo. Tale nuovo utilizzo comportò una modifica radicale sia della struttura che delle finiture architettoniche. Allo stato attuale il complesso è caratterizzato da un forte degrado funzionale e il degrado fisico fortemente accentuatosi nel corso degli anni sta per compromettere, anche strutturalmente sia l'ex convento che la contigua chiesa. Il Piano di Recupero in oggetto prevede interventi atti ad eliminare le cause di tali degradi;

per quanto riguarda l'eliminazione del degrado funzionale l'immobile verrà adeguato alle nuove esigenze turistiche ricettive tipiche dell'ospitalità alberghiera, migliorando il livello qualitativo e organizzativo dell'ex Albergo Athens;

tale obiettivo sarà attuato eliminando anche tutti i degradi fisici, compreso quelli conseguenti alle problematiche strutturali e architettoniche agendo sia sulle parti edilizie costruite che sulle aree esterne;

saranno realizzati dei parcheggi pertinenziali alla struttura ricettiva, all'interno della corte interna (come prescritto dal RU) e interrati;

Dato atto che sostanzialmente i principali interventi edilizi che verranno realizzati sono:

Adeguamento funzionale della struttura alberghiera: riorganizzazione delle camere e incremento di n.6 nuove camere; adeguamento della hall di ingresso con realizzazione, nella corte interna, di un gazebo ottagonale in ferro e vetro; recupero funzionale dell'oratorio di S.Rocco per destinarlo a sala conferenze e realizzazione di un centro benessere al piano seminterrato;

Demolizione manufatti incongrui: il volume necessario alla realizzazione del gazebo ottagonale sarà determinato dalla demolizione di due edifici accessori, superfetazioni dell'edificio originario: trattasi dell'edificio dei bagni su due piani e un locale tecnico posizionati all'interno del giardino;

Autorimessa interrata: il progetto propone di creare, al di sotto del giardino esistente su Via S.Salvatore, una autorimessa interrata per circa 30 auto. L'autorimessa sarà completamente contenuta all'interno del giardino e del muro di sostegno che prospetta sull'esterno. Le parti visibili saranno solo gli accessi e alcune bucatore di areazione;

Piscina e sistemazione dell'orto-giardino: è prevista la realizzazione di una piscina scoperta, posta in angolo del giardino a quota del piano terreno. Il resto dello spazio libero del giardino sarà

sistemato con semplici viali a tratti pergolati e delimitati da piccole cordolature in pietra o cotto, da spazi di sosta e meditazione articolati in varie quote, da zone in lastricato di pietra per un soggiorno all'aperto.

Considerato che l'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 il piano (in oggetto rientra nei casi previsti dall'art. 36 co.2 della NTA del P.I.T., in conseguenza a ciò è stato quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi che su richiesta dell'Amm.ne Comunale è stata indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 36 co. 2 del PIT in data 10/04/2013;

Dato atto che la suddetta Conferenza ha verificato che *“il PdR per il restauro e l'adeguamento funzionale e strutturale e la realizzazione della piscina all'interno dell'orto giardino dell'albergo ex Athens del Comune di Cortona rispetta la specifica paesaggistica del PIT con le seguente prescrizione: siano utilizzati vetri non riflettenti negli infissi degli abbaini aperti nelle falde delle coperture.*

In riferimento al sistema delle coperture ed in particolare per quanto riguarda l'andamento delle quote di gronda verranno rispettate le modifiche apportate negli elaborati trasmessi ai fini della conferenza. Tali modifiche determinano una soluzione migliore rispetto alla soluzione presentata per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004...

..La soprintendenza segnala che il progetto dovrà rispettare le prescrizioni indicate nel parere rilasciato ai sensi dell'21 del D.Lgs 42/2004 sopraindicato e allegato al verbale.”

Che la conferenza ha rimandato la valutazione degli aspetti evidenziati dalla Provincia di Arezzo al Comune di Cortona.

Che valutati i suddetti aspetti, che riguardano la conformità con l'art. 13 delle NTA del RU della realizzazione del gazebo in ferro e vetro per collocarvi la reception e la realizzazione della piscina, si specifica che la struttura in vetri, assimilabile tipologicamente ad una serra non contrasta con le tipologie dei manufatti inclusi all'interno degli orti giardini, questo del resto appare confermato anche dal parere favorevole della Soprintendenza espresso ai fini del titolo secondo del D.Lgs 42/2004. Rispetto all'inserimento della piscina nell'orto giardino, preso anche atto del suddetto parere della CdS, si ritiene che lo stesso non presenti caratteri di incoerenza con il PTCP oltre che per il fatto che non contrasta con i valori di tutela del paesaggio anche perché non contrasta con specifiche norme del PTCP stesso.

Ricordato che in data 16/10/2012 il progetto è stato sottoposto all'esame Commissione Edilizia Integrata che con il n. 247/12 ha espresso:

“PARERE FAVOREVOLE condizionato all'adeguamento delle NTA secondo le indicazioni della Commissione stessa;

che in data 21/12/2012 con nota prot. n. 32236 sono state fornite le integrazioni richieste con verbale della CEI n. 150/12;

che in data 16/01/2013 il progetto, con le integrazioni richieste, è stato sottoposto nuovamente all'esame Commissione Edilizia Integrata che con il n. 10/13 ha espresso:

“PARERE FAVOREVOLE”

Dato atto che non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire e che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

Ricordato che il piano di recupero in oggetto risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona. Il RU è a sua volta coerente con il PS, il PTCP e il PIT, come risulta dalla certificazione contenuta nella Relazione del Responsabile del Procedimento facente parte degli atti del RU approvati con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011;

Che il PdR, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art. 62 della L.R. 1/2005 e di cui al DPGR 26/R/2007 e 53/R/2011 è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 19.4.2013;

Che il piano Attuativo in oggetto è escluso dalla procedura di V.A.S. e dalla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S. di cui alla parte I del D.Lgs 152/06 ai sensi dell'Art. 5 bis co. 2 della L.R. 10/2010.

Che non è stato nominato il Garante della Comunicazione, in quanto come stabilito al punto 7 della circolare recante: *"Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della L.R. 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il Governo del Territorio) in ordine ai procedimenti comunali"* approvata con Del.G.R. n. 289 del 21/02/2005, il procedimento per l'adozione e l'approvazione dei piani attuativi non rende obbligatoria l'istituzione del garante della comunicazione di cui all'articolo 19;

VISTA la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi di legge in data 19/04/2013, e allegata alla presente deliberazione, nella quale si accerta e certifica che:

0B7 il piano di recupero in oggetto è COERENTE con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS, PICP e PIT);

0B7 • il procedimento relativo all'adozione del Piano di Recupero in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;

Dato atto che il progetto relativo al Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di restauro e di adeguamento funzionale e strutturale dell'ex Albergo Athens sito in Via S. Antonio a Cortona, è stato redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino e dal Geol. Benedetta Chiodini ed è costituito dai seguenti elaborati:

A: Relazione

B: Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Paesaggistica

Tav. PDR1: Inquadramento territoriale – Pianta delle coperture

Tav. PDR2: Classificazione degli edifici esistenti e categorie operative di intervento

Tav. R01: Rilievo - Pianta delle coperture – Planimetrie urbanistiche

Tav. R02: Rilievo - Pianta piano interrato

Tav. R03: Rilievo - Pianta piano terra

Tav. R04: Rilievo - Pianta piano primo

Tav. R05: Rilievo - Pianta piano sottotetto

Tav. R06: Stato di fatto – Prospetti e sezioni

Tav. R07: Stato di fatto – Prospetti e sezioni

Tav. R08: Rilievo – Documentazione fotografica: Viste esterne

Tav. R09: Rilievo – Documentazione fotografica: Viste interne al giardino

Tav. R10: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano terra

Tav. R11: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano primo

Tav. R12: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano interrato

Tav. P01: Progetto - Pianta delle coperture – Planimetrie urbanistiche

Tav. P02: Progetto - Pianta piano interrato a quota + 1,95

Tav. P03: Progetto - Pianta piano interrato a quota + 4,65
Tav. P04: Progetto - Pianta piano terra
Tav. P05: Progetto - Pianta piano primo
Tav. P06: Progetto - Pianta piano sottotetto
Tav. P07: Progetto – Prospetti e sezioni
Tav. P08: Progetto – Prospetti e sezioni
Tav. P09: Progetto – Particolari costruttivi e schizzi di progetto
Tav. P10: Progetto – Inserimento ambientale
Tav. SP01: Sovrapposto - Pianta piano interrato a quota + 1,95
Tav. SP02: Sovrapposto - Pianta piano terra
Tav. SP03: Sovrapposto - Pianta piano primo
Tav. SP04: Sovrapposto - Pianta piano sottotetto
Tav. SP05: Sovrapposto – Prospetti e sezioni
Tav. SP06: Sovrapposto – Prospetti e sezioni
Relazione Geologica-Tecnica redatta dal Geol. Benedetta Chiodini
Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 del PIT.
Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005.
Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R.T n. 01/2005;

Dato atto che la durata di detto piano di recupero sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva.

VISTO l'art. 69 della L.R.T. n. 01/2005

VISTO l'art.42 “Attribuzioni dei consigli” del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267

VISTI i pareri espressi a norma dell'art.49 - 1 comma - del D.Lgs 267/2000, come risulta dall'allegato " A " , che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
Con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Pulicani), espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti;

D E L I B E R A

DI ADOTTARE, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 69 delle L.R.T. n. 01/2005 il progetto relativo al Piano di Recupero per l'attuazione degli interventi di restauro e di adeguamento funzionale e strutturale dell'ex Albergo Athens sito in Via S. Antonio a Cortona, è stato redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino e dal Geol. Benedetta Chiodini ed è costituito dai seguenti elaborati:

A: Relazione

B: Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Paesaggistica

Tav. PDR1: Inquadramento territoriale – Pianta delle coperture

Tav. PDR2: Classificazione degli edifici esistenti e categorie operative di intervento

Tav. R01: Rilievo - Pianta delle coperture – Planimetrie urbanistiche

Tav. R02: Rilievo - Pianta piano interrato

Tav. R03: Rilievo - Pianta piano terra

Tav. R04: Rilievo - Pianta piano primo

Tav. R05: Rilievo - Pianta piano sottotetto

Tav. R06: Stato di fatto – Prospetti e sezioni
Tav. R07: Stato di fatto – Prospetti e sezioni
Tav. R08: Rilievo – Documentazione fotografica: Viste esterne
Tav. R09: Rilievo – Documentazione fotografica: Viste interne al giardino
Tav. R10: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano terra
Tav. R11: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano primo
Tav. R12: Rilievo – Documentazione fotografica: Piano interrato
Tav. P01: Progetto - Pianta delle coperture – Planimetrie urbanistiche
Tav. P02: Progetto - Pianta piano interrato a quota + 1,95
Tav. P03: Progetto - Pianta piano interrato a quota + 4,65
Tav. P04: Progetto - Pianta piano terra
Tav. P05: Progetto - Pianta piano primo
Tav. P06: Progetto - Pianta piano sottotetto
Tav. P07: Progetto – Prospetti e sezioni
Tav. P08: Progetto – Prospetti e sezioni
Tav. P09: Progetto – Particolari costruttivi e schizzi di progetto
Tav. P10: Progetto – Inserimento ambientale
Tav. SP01: Sovrapposto - Pianta piano interrato a quota + 1,95
Tav. SP02: Sovrapposto - Pianta piano terra
Tav. SP03: Sovrapposto - Pianta piano primo
Tav. SP04: Sovrapposto - Pianta piano sottotetto
Tav. SP05: Sovrapposto – Prospetti e sezioni
Tav. SP06: Sovrapposto – Prospetti e sezioni
Relazione Geologica-Tecnica redatta dal Geol. Benedetta Chiodini
Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 53/R/2011
Certificazione del Responsabile del Procedimento ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'art. 36 del PIT.
Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005.
Adozione ai sensi dell'art. 69 della L.R.T. n. 01/2005;

DI DARE ATTO che la durata di detto piano di recupero sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT della sua approvazione definitiva;

di dare mandato al Responsabile del Procedimento di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione dei piani attuativi;

VISTA l'urgenza, con separata votazione, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Pulicani), espressi per alzata di mano dai n. 14 consiglieri presenti.

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to CESARE FIORENZONI

IL VICE SEGRETARIO

f.to OMBRETTA LUCHERINI

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Il sottoscritto Vicesegretario attesta che la suestesa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il _____ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

f.to OMBRETTA LUCHERINI

La presente copia è conforme all'originale depositata presso questo Ufficio Segreteria, in carta libera per uso amministrativo.

Cortona, li _____

IL VICESEGRETARIO

OMBRETTA LUCHERINI