

**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**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art.16 co.3 – L.R. 1/2005)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n° 221 del 29-04-2013

**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
(ai sensi dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005)

L'art.16 della L.R.1/05 stabilisce che il responsabile del procedimento accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, pertanto,

**PREMESSO** che:

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.

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 .

In data 21/12/2012 con nota prot.n. 32236 sono state fornite integrazioni alla documentazione precedentemente presentata.

Dall'esame del progetto relativo al Piano di Recupero in oggetto, redatto dall'Arch. Enrico Lavagninò e relativamente alle indagini geologiche dal geol. Benedetta Chiodini, si è potuto riscontrare quanto segue.

**1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO DI RECUPERO**

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.

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, sovrapposizioni 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.

## 2. ACQUISIZIONE DI TUTTI I PARERI RICHIESTI DALLA LEGGE, DELLE EVENTUALI SEGNALAZIONI, PROPOSTE, CONTRIBUTI E CONDIZIONI FORMULATE DAGLI ALTRI SOGGETTI, PUBBLICI E PRIVATI INTERESSATI

### 2.1 Acquisizione pareri

#### Art. 36 del PIT

L'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e pertanto il piano in oggetto rientra nei casi previsti dall'art. 36 co.2 della NTA del P.I.T.

È stato quindi necessario attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi che si richiama 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.

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'art. 21 del D.Lgs 42/2004 sopraindicato e allegato al verbale.”*

La conferenza ha rimandato la valutazione degli aspetti evidenziati dalla provincia di Arezzo al Comune di Cortona. 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 i 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.

#### Commissione Edilizia

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.

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

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”

#### Altri pareri

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

#### **2.2 Acquisizione eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate dagli altri soggetti, pubblici e privati interessati**

Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati.

#### **3. VERIFICA DELLA COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, TENENDO CONTO DEGLI ULTERIORI PIANI O PROGRAMMI DI SETTORE VIGENTI.**

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.

#### **4. ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE CHE IL PROCEDIMENTO SI SIA SVOLTO NEL RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI VIGENTE.**

##### **4.1 DEPOSITO UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE**

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

##### **4.2 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA**

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.

##### **4.3 GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

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.

Per quanto sopra,

#### **SI ACCERTA E CERTIFICA che**

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).

che il procedimento relativo all'adozione del Piano di Recupero in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

Si propone pertanto di DELIBERARE:



1. l'adozione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 69 delle L.R.T. n. 01/2005 del 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, redatto dall'Arch. Enrico Lavagnino e dal Geol. Benedetta Chiodini 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.
2. che la durata di detto piano attuativo sarà di anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva.
  3. di dare mandato al Responsabile del Procedimento di compiere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa in materia di approvazione dei piani attuativi.

Cortona, li 19.4.2013

U / NV

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Marinella GIANNINI