

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

***N° 55 del 30-07-2013***

**OGGETTO: PIANO DI RECUPERO PER RESTAURO E ADEGUAMENTO  
FUNZIONALE E STRUTTURALE ALBERGO EX ATHENS VIA S.ANTONIO CORTONA  
- APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 69 DELLA L.R.T N. 01/2005**

L'anno **duemilatre** il giorno **30** del mese di **Luglio** 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 **ordinaria** 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	X
5. FIORENZONI CESARE	X	16. MEONI LUCIANO	X
6. CAPRINI GIULIANO	X	17. MANFREDA TEODORO	X
7. SALVI TANIA		18. PULICANI ROBERTO	X
8. RICCI ALBANO	X	19. MILANI ALBERTO	X
9. GUERRINI EUGENIO	X	20. ROSSI PAOLO	X
10. CARINI FABIO	X	21. TORRESI RICCARDO	
11. MORONI MARCO	X		

Assiste ed è incaricato della redazione del presente verbale il SEGRETARIO GENERALE **NARDI GIULIO**.

Presiede il Sig. **FIORENZONI CESARE**.

**Illustra il presente argomento il Dirigente dell'Area Urbanistica Ing. Bruni.**

Al termine,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

UDITI i surriportati interventi, acquisiti integralmente agli atti in formato digitale, ai sensi dell'art. 57 – comma 8- del vigente Regolamento del 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 dal 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”*

**VISTO** che, nel rispetto dell'art. 65 comma 4 della LR 1/05:

0B7 con D.C.C. n. 22 del 29/04/2013 è stato adottato il Piano di Recupero in questione;

**RICORDATO** che l'inquadramento, i contenuti del PdR oltre a tutti gli adempimenti propedeutici all'adozione del piano in questione sono illustrate negli elaborati progettuali e nella relazioni del Responsabile del procedimento allegata alla suddetta delibera di adozione;

**RICORDATO** che:

0B7 il PdR, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.62 della L.R.1/2005 e di cui alla DPGR 26/R/2007 e 53/R/2011, è stato oggetto di deposito all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 29.4.2013 con deposito n. 3203;

0B7 Al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

0B7 In data 09/05/2013 la deliberazione e il progetto adottato sono stati inviati alla Provincia di Arezzo come previsto dall'art. 69 della Legge Regionale 1/05.

0B7 L'avviso di adozione del piano di Recupero in questione con Del. C.C. n. 22 del 29/04/2013 è stato pubblicato sul BURl della Regione Toscana n.21 parte II del 22/05/2013.

0B7 La suddetta delibera con tutta la documentazione allegata è stata pubblicata in libera visione al pubblico dal 22/05/2013 al 05/07/2013 per 45 giorni utili e consecutivi presso la segreteria del Comune di Cortona.

0B7 Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni come risulta dal certificato del Segretario Comunale;

**VERIFICATO** che non sono intervenuti elementi di ulteriore valutazione rispetto a quanto già indicato nella Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi di legge e allegata alla Del.C.C. n. . 22 del 29/04/2013;

**VISTA** la Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi di legge in data 19/07/2013, e allegata alla presente deliberazione, nella quale 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), a condizione che, contestualmente al piano di recupero, sia approvata la Variante n.2 al Regolamento Urbanistico;

Il procedimento relativo all'approvazione 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

Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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;

Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 16 della LR 1/2005.

Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R.T n. 01/2005.

**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;

**VISTO** l'art. 134 – 4 comma- del D.L.vo 267/2000;

Con n. 12 voti favorevoli e n. 7 astenuti (Monacchini, Consiglio, Meoni, Pulicani, Manfreda, Rossi e Milani, Rossi e Milani), espressi per alzata di mano dai n. 19 consiglieri presenti;

### **DELIBERA**

**DI APPROVARE**, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/2005 il 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 e 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

Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011

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;  
Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 16 della LR 1/2005.  
Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R.T n. 01/2005

**di stabilire** che la pubblicazione sul BURT dell'approvazione del presente piano attuativo dovrà essere effettuata in seguito all'efficacia della Variante n.2 al Regolamento Urbanistico;

**di stabilire** la durata di detto piano di Recupero in 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, presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267, Con n. 12 voti favorevoli e n. 7 astenuti (Monacchini, Consiglio, Meoni, Pulicani, Manfreda, Rossi e Milani, Rossi e Milani), espressi per alzata di mano dai n. 19 consiglieri presenti.

www.AlboPretorionline.it



Letto e sottoscritto

**IL PRESIDENTE**

f.to CESARE FIORENZONI

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to Dott. GIULIO NARDI

---

**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 suesesa deliberazione è stata affissa in copia all'Albo Pretorio del Comune il \_\_\_\_\_ e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to Dott. GIULIO NARDI

---

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

Cortona, li \_\_\_\_\_

**IL SEGRETARIO GENERALE**

Dott. GIULIO NARDI

[www.AlboPretorionline.it](http://www.AlboPretorionline.it) 13/08/13