

**PIANO DI RECUPERO PER RESTAURO E ADEGUAMENTO FUNZIONALE E  
STRUTTURALE ALBERGO EX ATHENS, VIA S.ANTONIO.**

**RICHIEDENTE: IL MONASTERO SRL**

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 69 DELLA L.R.T n. 01/05**

**CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

(art.16 – L.R. 1/2005)

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale n°

55

del

30/07/2013

## **Premesso che:**

Con Del.C.C. n. 22 del 29/04/2013 è stato adottato, ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05, 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;

Ai sensi dell'articolo 16 della L.R. 01/2005, il responsabile del procedimento rendere noto tutto ciò che sia stato oggetto della verifica di cui all'articolo suddetto redigendo apposita relazione sull'attività svolta che fa parte degli atti di approvazione del piano in oggetto.

Il RU del Comune di Cortona è stato approvato con Del. C.C. n. 60 del 30/09/2011 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana n. 46 del 16/11/2011;

## **1. INQUADRAMENTO E CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

### **1.1. Presentazione documentazione**

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.

### **1.2. Adozione ai sensi dell'Art. 69 della L.R. 01/2005**

Con Del.C.C. n. 22 del 29/04/2013 è stato adottato 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 costituito dagli elaborati di seguito elencati redatti dall'Arch. Enrico Lavagnino e dal Geol. Benedetta Chiodini:

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. 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**

#### 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"

#### Art. 36 del PIT

L'area interessa beni paesaggistici dei cui al D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e pertanto il piano in oggetto rientra nei casi previsti dall'art. 36 co.2 della NTA del P.I.T. È stato necessario, pertanto, attivare la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 36 co.2 del PIT.

La Conferenza dei Servizi, indetta in data 10/04/2013, 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."*

Sulla base di tale risultanze la Conferenza dei Servizi ha rimandato la valutazione degli aspetti evidenziati dalla Provincia di Arezzo al Comune di Cortona.

L'Ufficio valutati tali 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, 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.

#### 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.

Pertanto, alla luce di quanto sopra, **SI 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)

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

**4.1. Deposito URTAT**

Per quanto riguarda gli adempimenti relativi alle indagini geologiche di cui all'Art. 62 co. 4 della L.R. n. 01/2005 le stesse sono già state trasmesse al competente U.R.T.A.T. di Arezzo in data 29/04/2013 deposito n. 3203.

**4.2. Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Integrata**

Il piano di Recupero 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 e smi.

**4.3. Garante della Comunicazione**

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 di recupero non rende obbligatoria l'istituzione del garante della comunicazione di cui all'articolo 19.

**4.4. Pubblicazioni sul BURT e Albo Pretorio - invio Provincia**

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.

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

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.

Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni come risulta dal certificato del Segretario Comunale.

#### **4.5. Accertamento e Certificazione**

Visti i paragrafi sopra riportati, è stato **ACCERTATO** e **SI CERTIFICA** che il procedimento relativo all'adozione del piano di recupero in oggetto è stato svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

### **5. APPROVAZIONE**

#### **5.1. Elaborati da approvare**

Gli elaborati da approvare e costituenti 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 adottato con Del.C.C. n. 22 del 29/04/2013 sono quelli di cui al paragrafo 1.2 compresa la presente Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 16 della L.R. 01/2005.

#### **5.2. Attestazione di cui all'Art. 79 co. 3 della L.R. 01/2005**

Gli interventi così come identificati dagli elaborati di progetto e alle condizioni previste dalle NTA, considerato che contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, possono essere effettuati con la procedura prevista dall'Art. 79 co. 1 lett. a) della L.R. 01/2005.

Si propone pertanto di DELIBERARE:

1. l'approvazione, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 69 delle L.R.T. n. 01/2005 del Piano di Recupero adottato con Del. C.C. n. 22 del 29/04/2013 e costituito dagli elaborati di seguito elencati:

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;

Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 16 co.3 della L.R. 01/2005. Approvazione ai sensi dell'art. 69 della L.R.T n. 01/2005;

2. di attestare ai sensi dell'art.79 comma 3 della L.R. 01/2005 che gli interventi così come identificati dagli elaborati di progetto e alle condizioni previste dalle NTA possono essere effettuati con la procedura prevista dall'Art. 79 co. 1 lett. a) della L.R. 01/2005, considerato che contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
3. di stabilire la durata di detto piano di recupero in anni 10 a partire dalla data di pubblicazione sul BURT dell'approvazione definitiva del piano.

Cortona, li 20.07.2013

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Arch. Marinella GIANNINI**



U/NV

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