

Oggetto: PIANO ATTUATIVO PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO ED AMPLIAMENTO DI UN'ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA ESISTENTE LOC. TORREONE – CORTONA (AR) PROPRIETÀ: GIOMMETTI IMMOBILIARE SRL ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T n. 65/2014

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **Premesso che:**

- In data 28/11/2014 è entrata in vigore la Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga la L.R. 01/2005.
- 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 e all’art. 59 delle NTA stabilisce che “gli interventi di nuova costruzione o gli ampliamenti superiore a 300mq. Di SUC sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un ambito ritenuto organico dall’Amministrazione Comunale ed alla stipula di apposita convenzione”.
- In data 09/05/2013 con prot. n. 11669 la Soc. Giommetti Immobiliare Srl srl ha richiesto l'approvazione del Piano Attuativo, redatto ai sensi degli Artt. 5 e 59 delle NTA del RU, per l’attuazione degli interventi di adeguamento ed ampliamento di un’attività turistico ricettiva esistente sita in Loc. Torreone a Cortona.

**Visto** il progetto relativo al Piano Attuativo in oggetto redatto dagli Arch. Enrico Lavagnino e Arch. Daniele Brogi per la parte urbanistica, e dal geol. Paolo Landucci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche;

**Vista** la relazione del responsabile del procedimento, redatta ai sensi dell’Art. 33 della L.R., nella quale si è potuto riscontrare quanto segue:

“L’obiettivo principale del presente piano è quello di adeguare una struttura ricettiva attraverso un’opera di ampliamento dell’attività esistente costituito da n.8 camere d’albergo oltre ad un piccolo ristorante e relativi servizi.

Il piano Attuativo interessa un complesso immobiliare esistente classificato dal vigente Regolamento Urbanistico quale sottozona Ft<sub>COR01</sub> e, per una modesta porzione, quale sottozona a verde di rispetto. Tale progetto, come previsto all’Art. 59 delle NTA del RU è esteso ad un ambito ritenuto organico dall’Amministrazione Comunale in quanto si riferisce all’intero ambito della Ft<sub>COR01</sub> individuato dal RU.

Il piano, attraverso previsioni di nuovi assetti funzionali, prevede interventi atti ad eliminare le cause di degrado per consentire una risposta efficiente alle nuove esigenze alberghiere,

adeguandone il livello qualitativo e funzionale, sia delle parti edilizie costruite che delle parti esterne pertinenziali.

Per le parti già costruite si prevedono interventi di adeguamento strutturale, funzionale e delle rifiniture attraverso opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia (con i limiti e le indicazioni previsti per le zone B2).

L'edificio destinato all'ampliamento dell'attività, è stato improntato, oltre che con il fronte principale lungo viale Laparelli, con una organizzazione interna disposta intorno ad una piccola corte. Il prospetto sulla strada è costituito da un corpo di fabbrica continuo, ma di diverse altezze; tale corpo, in parte intonacata ed in parte in pietra a faccia vista contiene, oltre al bar, l'atrio dell'albergo con i collegamenti verticali, i servizi comuni ed una parte delle nuove camere. L'edificio è poi costituito da un secondo corpo di fabbrica, distanziato dalla strada e presenta le caratteristiche di un fabbricato rurale, costituito da un volume elementare su due piani che contiene una parte delle camere dell'albergo in ampliamento.

A collegamento tra i due corpi sopra descritti è stata posta una sala ristorante. Questo elemento di collegamento, ad un solo piano, definisce una piccola corte interna sulla quale affacciano, oltre alla sala stessa alcuni locali di servizio e la cucina.

Sotto l'edificio sopra descritto, in un piano seminterrato è stata prevista la realizzazione di un'autorimessa e alcuni vani a magazzino.

Sono previste inoltre opere di sistemazione esterna dei piazzali e dei terrazzi, la realizzazione di alcuni posti auto esterni, i nuovi raccordi con il lotto e la viabilità esistente. Nella restante parte dell'area di pertinenza sarà realizzato un giardino ad uso privato diviso in zone a giardino fiorito e alberato con essenze locali e zone cespugliate, ed una parte a orto domestico.

A completamento delle strutture di servizio all'albergo è stata prevista una piscina delle dimensioni massime di 36mq come previsto dalle NTA del RU la cui collocazione, in seguito all'esito della conferenza dei servizi del 02/10/2014, è stata spostata in prossimità degli edifici esistenti, all'interno della zona F<sub>t</sub>COR01.

Il progetto del presente piano attuativo è organizzato in n.3 UMI e contiene tutti gli atti di cui all'Art. 109 della L.R. 65/14 e all'Art. 5 delle NTA del RU, salvo quanto non necessario in relazione alla tipologia della progettazione.

Il progetto non prevede, infatti, la realizzazione di opere o impianti di interesse pubblico pertanto gli elaborati non hanno individuato opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nè la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico e/o l'indicazione delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare.

Ai sensi dell'Art. 59 delle NTA del RU il progetto è corredato di apposita convenzione da stipulare con l'amministrazione Comunale.

L'area oggetto d'intervento ricade nella "Zona comprendente l'abitato di Cortona e terreni circostanti, sita nell'ambito del Comune di Cortona" dichiarata, dal D.M. 05/01/1956 (G.U. n°17 del 21/01/1956), di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 143 del D.Lgs. 42/04 (ex L.1497/39 sulla protezione delle bellezze naturali).

Il piano in oggetto rientra nei casi previsti dall'art. 38 della NTA del P.I.T. adottato con Del.C.C. della Regione Toscana n. 58 del 02/07/2014, pertanto, in seguito all'ottenimento del parere di competenza della Commissione Edilizia Integrata Comunale, è stata attivata la procedura di acquisizione del parere della Conferenza dei Servizi, indetta dalla Regione Toscana ai sensi dello stesso art. 38 suddetto.

In data 02/10/2014 si è tenuta la Conferenza dei Servizi suddetta le cui conclusioni sono di seguito riportate:

*"[...] la conferenza dei servizi verifica il rispetto della specifica disciplina paesaggistica del PIT del Piano di Recupero per attuazione interventi di adeguamento ed ampliamento di un'attività ricettiva esistente in Loc. Torreone con le seguenti prescrizioni:*

- *siano mantenute le alberature di alto fusto esistenti poste su via Laparelli e su via delle Rimembranze;*
- *in considerazione dell'elevata panoramicità e visibilità dell'area destinata a verde di rispetto, la piscina, prevista in tale zona dovrà essere spostata in prossimità degli edifici esistenti, all'interno della zona FT<sub>CORO1</sub>, al fine di renderla non visibile dalla viabilità pubblica;*
- *vengano mantenuti, in fase di progettazione definitiva, i materiali costruttivi e le finiture rappresentate e descritte nella proposta di PdR nonchè vengano considerate massime le altezze di gronda previste ad eccezione di quella del volume terminale, posto tra via Laparelli e via delle Rimembranze, che dovrà essere ridotta rispetto a quella del volume adiacente."*

In data 03/12/2014 con prot. n. 36417 sono pervenute le integrazioni progettuali di adeguamento al verbale della Conferenza dei Servizi del 02/10/2014 attraverso l'integrazione degli elaborati di seguito elencati:

- Norme Tecniche di Attuazione (datate ottobre 2014)
- Tav. 3: Progetto - Progetto Urbanistico (datata ottobre 2014)
- Tav. 4: Progetto – Planimetria, prospetti e sezioni (datata ottobre 2014)
- Tav. 5: Progetto - Pianta piano interrato, pianta piano terra (datata ottobre 2014)
- Tav. 6: Progetto - Pianta piano primo (datata ottobre 2014)
- Tav. 7: Progetto – Sezioni e prospetti (datata ottobre 2014)

- Tav. 8: Progetto – Sezioni (datata ottobre 2014)
- Tav. 9: Progetto – Sezioni e prospetti (datata ottobre 2014)
- Tav. 10: Progetto – Viste rendering e foto-inserimenti (datata ottobre 2014)
- Tav. 11: Progetto – Planimetria di progetto (datata ottobre 2014)
- Tav. 12: Progetto – Progetto piscina, fotoinserimento piscina (datata ottobre 2014)

Dato atto che detti elaborati assolvono le prescrizioni impartite dalla Conferenza dei Servizi del 02/10/2013, gli elaborati suddetti sostituiscono, quindi, gli omonimi elaborati esaminati dalla conferenza dei Servizi.

Non si ravvisano altri pareri previsti dalla legge da acquisire.

**Dato atto** che al momento non risultano prevenute segnalazioni, proposte, contributi e condizioni formulate da altri soggetti, pubblici e privati interessati;

**VISTA** la certificazione del Responsabile del Procedimento, redatta ai sensi di legge , e allegata alla presente deliberazione, nella quale si accerta e certifica che:

- Il piano attuativo in oggetto, in conformità all'art. 59 delle NTA del RU, risulta coerente con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona approvato con Del.C.C. n. 60 del 30/09/2011;
- Il RU in vigore è coerente con il PS e il PTCP, inoltre il sia PS che il PTCP non contengono indicazioni specifiche riguardanti l'area in questione pertanto, il Piano Attuativo in oggetto risulta coerente, con le previsioni, i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del Piano Strutturale approvato, nonché alle direttive e prescrizioni del PTCP.
- Il Piano Attuativo in oggetto rispetta la specifica disciplina paesaggistica del PIT della Regione Toscana, adottato con Del.C.R. n. 58 del 02/07/2014, come verificato dalla Conferenza dei Servizi ex Art. 38 del PIT svoltasi in data 02/10/2014.
- Pertanto, alla luce di quanto sopra, SI CERTIFICA il piano attuativo in oggetto COERENTE con il Regolamento Urbanistico del Comune di Cortona e con tutti gli strumenti della pianificazione sovraordinati (PS, PTCP e PIT).

**Dato atto** che:

- Il Piano Attuativo, comprensivo delle indagini geologiche e delle certificazioni di cui all'art.104 della L.R.65/2014 e di cui al DPGR 53/R/2011, è stato inviato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile Arezzo in data 09/12/2014 e risulta iscritta al registro dei depositi con il n. 3365 in data 12/12/2014;

- Il piano attuativo in oggetto è escluso dalla procedura di V.A.S. ai sensi dell'Art. 14, co.3 della L.R. 65/14 in quanto non costituente quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o, comunque, la realizzazione di progetti sottoposti a valutazione di impatto ambientale (VIA) o a verifica di assoggettabilità a VIA, di cui agli allegati II, III e IV del D.lgs. 152/2006;
- Ai sensi dell'Art. 36 e seguenti della L.R. 65/2014, tenuto conto dell'entità e dei potenziali effetti degli interventi previsti dal Presente Piano Attuativo, il garante della comunicazione ha provveduto alla stesura di un rapporto in ordine alla presentazione della Variante e dei suoi contenuti e che lo stesso è stato pubblicato sul sito del comune in data \_\_\_\_\_.

**che**, pertanto, visto quanto sopra riportato, **SI DÁ ATTO** che il piano attuativo in oggetto è **COERENTE** con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico vigenti;

**Visti** gli elaborati da adottare, costituenti il progetto relativo al Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi di adeguamento ed ampliamento di un'attività turistico ricettiva esistente sita in Loc. Torreone a Cortona, proposto dalla Soc. Giommetti Immobiliare srl e redatto dagli Arch. Enrico Lavagnino e Arch. Daniele Brogi per la parte urbanistica, e dal geol. Paolo Landucci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche sono quelli di cui alle premesse, compresa la presente Relazione del Responsabile del Procedimento di cui all'Art. 18 della L.R. 65/14;

**Dato atto** che occorre procedere all'adozione, per le motivazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, del progetto relativo al Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi di adeguamento ed ampliamento di un'attività turistico ricettiva esistente sita in Loc. Torreone a Cortona, proposto dalla Soc. Giommetti Immobiliare srl e redatto dagli Arch. Enrico Lavagnino e Arch. Daniele Brogi per la parte urbanistica, e dal geol. Paolo Landucci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- A: Relazione Tecnica (aprile 2013)
- B: Norme Tecniche di Attuazione (ottobre 2014)
- Relazione integrativa: Relazione sulla salvaguardia dell'ambiente, il risparmio dell'energia e la conservazione della cultura locale (settembre 2013)
- Relazione Paesaggistico-ambientale (ottobre 2013)
- Relazione integrativa: Identificazione dei valori ambientali evidenziati dal Piano Paesaggistico Regionale e della coerenza dell'intervento rispetto alla tutela e valorizzazione degli obiettivi del piano (settembre 2014)
- Tav. 1: Stato di fatto - Inquadramento territoriale (aprile 2013)
- Tav. 2: Stato di fatto - Planimetria generale, Piante, Prospetti, Sezioni Ambientali (aprile 2013)

- Tav. 3: Progetto - Progetto Urbanistico (ottobre 2014)
- Tav. 4: Progetto – Planimetria, prospetti e sezioni (ottobre 2014)
- Tav. 5: Progetto - Pianta piano interrato, pianta piano terra (ottobre 2014)
- Tav. 6: Progetto - Pianta piano primo (ottobre 2014)
- Tav. 7: Progetto – Sezioni e prospetti (ottobre 2014)
- Tav. 8: Progetto – Sezioni (ottobre 2014)
- Tav. 9: Progetto – Sezioni e prospetti (ottobre 2014)
- Tav. 10: Progetto – Viste rendering e foto-inserimenti (giugno 2013)
- Tav. 11: Progetto – Planimetria di progetto (ottobre 2014)
- Tav. 12: Progetto – Progetto piscina, fotoinserimento piscina (ottobre 2014)
- Relazione geologico-tecnica (maggio 2013)
- Certificazione del Responsabile del procedimento come richiesto dalla Regione Toscana ai fini della Conferenza dei servizi del'Art. 36 del PIT
- Integrazioni alla Certificazione del Responsabile del Procedimento come richiesta dalla Regione Toscana ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'Art. 38 del PIT (ex Art. 36)
- Copia verbale della conferenza dei servizi ex art. 38 del PIT svoltasi in data 02/10/2014
- Bozza atto di convenzione
- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 18 co.3 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

**che**, in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio” che abroga la L.R. 01/2005, ogni qual volta, negli elaborati del Piano in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014;

**che** che il presente Piano Attuativo è esteso ad un ambito organico in conformità all'Art. 59 delle NTA del RU come indicato nella Tav. 1;

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

**VISTO** l'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014;

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

**Visto** il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art.49 del D.L.vo 267/00 e succ. modif.;

## **DELIBERA**

**DI ADOTTARE**, per le motivazioni di cui in premessa, ai sensi dell'art. 111 delle L.R.T. n. 65/2014, il progetto relativo al Piano Attuativo per l'attuazione degli interventi di adeguamento ed ampliamento di un'attività turistico ricettiva esistente sita in Loc. Torreone a Cortona, proposto dalla Soc. Giommetti Immobiliare srl e redatto dagli Arch. Enrico Lavagnino e Arch. Daniele Brogi per la parte urbanistica, e dal geol. Paolo Landucci per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche, i cui elaborati sono di seguito elencati:

- A: Relazione Tecnica (aprile 2013)
- B: Norme Tecniche di Attuazione (ottobre 2014)
- Relazione integrativa: Relazione sulla salvaguardia dell'ambiente, il risparmio dell'energia e la conservazione della cultura locale (settembre 2013)
- Relazione Paesaggistico-ambientale (ottobre 2013)
- Relazione integrativa: Identificazione dei valori ambientali evidenziati dal Piano Paesaggistico Regionale e della coerenza dell'intervento rispetto alla tutela e valorizzazione degli obiettivi del piano (settembre 2014)
- Tav. 1: Stato di fatto - Inquadramento territoriale (aprile 2013)
- Tav. 2: Stato di fatto - Planimetria generale, Piante, Prospetti, Sezioni Ambientali (aprile 2013)
- Tav. 3: Progetto - Progetto Urbanistico (ottobre 2014)
- Tav. 4: Progetto - Planimetria, prospetti e sezioni (ottobre 2014)
- Tav. 5: Progetto - Pianta piano interrato, pianta piano terra (ottobre 2014)
- Tav. 6: Progetto - Pianta piano primo (ottobre 2014)
- Tav. 7: Progetto - Sezioni e prospetti (ottobre 2014)
- Tav. 8: Progetto - Sezioni (ottobre 2014)
- Tav. 9: Progetto - Sezioni e prospetti (ottobre 2014)
- Tav. 10: Progetto - Viste rendering e foto-inserimenti (giugno 2013)
- Tav. 11: Progetto - Planimetria di progetto (ottobre 2014)
- Tav. 12: Progetto - Progetto piscina, fotoinserimento piscina (ottobre 2014)
- Relazione geologico-tecnica (maggio 2013)
- Certificazione del Responsabile del procedimento come richiesto dalla Regione Toscana ai fini della Conferenza dei servizi del'Art. 36 del PIT
- Integrazioni alla Certificazione del Responsabile del Procedimento come richiesta dalla Regione Toscana ai fini della Conferenza dei Servizi di cui all'Art. 38 del PIT (ex Art. 36)
- Copia verbale della conferenza dei servizi ex art. 38 del PIT svoltasi in data 02/10/2014
- Bozza atto di convenzione

- Attestazioni e certificazioni di cui all'art. 5 del DPGR 53/R/2011
- Relazione del Responsabile del Procedimento redatta ai sensi dell'Art. 18 co.3 della L.R. 65/2014. Adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T n. 65/14
- Rapporto del Garante della Comunicazione

**DI DARE ATTO** che, in seguito all'entrata in vigore della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" che abroga la L.R. 01/2005, ogni qual volta, negli elaborati del Piano in oggetto, viene fatto riferimento alla L.R. 01/2005 è da intendersi riferito alla L.R. 65/2014;

**Di dare atto** che il presente Piano Attuativo è esteso ad un ambito organico in conformità all'Art. 59 delle NTA del RU come indicato nella Tav. 1;

**che** la durata di detto piano attuativo 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, con unanime risultato favorevole, il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.