

***Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018***

SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO - EDILIZIA E AMBIENTE	
Proponente: SERVIZIO P.R.G. E STRUMENTI ATTUATIVI	
Redattore: Perugini Antonella	
Responsabile del Procedimento: Mariani Marcella	
Dirigente: Federico Calderini / INFOCERT SPA	
Assessore: CESTINI ROSSELLA	
Oggetto: PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA PER LA "RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERA E TERMALE DI FONTECCHIO". ADOZIONE	
Parere tecnico: FAVOREVOLE	espresso da: Federico Calderini / INFOCERT SPA
Parere contabile:	espresso da: . .

In data 28/12/2018 alle ore 10:30 nella Residenza Comunale si è riunita la Giunta Comunale.
Risultano presenti o assenti:

Nominativo	Funzione	Presente	Assente
BACCHETTA LUCIANO	Sindaco	X	
BETTARELLI MICHELE	Vice Sindaco	X	
BARTOLINI MONICA	Assessore	X	
BASSINI LUCIANA	Assessore	X	
CARLETTI RICCARDO	Assessore	X	
CESTINI ROSSELLA	Assessore	X	
MASSETTI MASSIMO	Assessore		X
SECONDI LUCA	Assessore	X	

Riconosciuto legale il numero dei presenti, assume la presidenza il Sindaco Luciano Bacchetta.
Assiste il Segretario Generale Dott. Decenti Bruno.



Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018

PIANO ATTUATIVO D'INIZIATIVA PRIVATA PER LA "RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERA E TERMALE DI FONTECCHIO". ADOZIONE

La Giunta

Vista la proposta di deliberazione di Giunta Comunale n.310 del 27/12/2018

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del funzionario responsabile del servizio, in ordine alla regolarità tecnica;

Dato atto che non necessita il parere in ordine alla regolarità contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n° 267, non comportante la proposta della presente deliberazione riflessi diretti o indiretti sulle situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Vista la seguente Relazione, depositata agli atti del Settore Assetto del Territorio, Edilizia e Ambiente, a firma del Dirigente Ing. Federico Calderini e del Responsabile del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi, Arch. Marcella Mariani:

“La Società AcquaRe s.r.l. nella figura del suo legale rappresentante Dott. Canzio Novelli, chiede all'Amm.ne Comunale l'adozione del Piano Attuativo per la “RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERA E TERMALE di FONTECCHIO”. L'area interessata dal Piano Attuativo in oggetto, è individuata catastalmente al foglio n. 135 part.lla n. 78. La richiesta è pervenuta agli atti il 22/10/2018 con prot. n. 44875 ed è stata successivamente integrata il 26/11/2018 prot. 49818 ed il 17/12/2018 con prot. n. 53480.

La zona in oggetto è classificata dal PRG – Parte Strutturale come “Luoghi di valorizzazione paesaggistico-ambientale – Terme di Fontecchio” per il quale l'art. 73 rimanda alla disciplina previgente (PRG 2000); gli strumenti urbanistici adottati (Variante di assestamento alla Parte Strutturale n. 1bis) e la Variante Generale al PRG - Parte Operativa conferma la disciplina attuativa vigente.

Il piano attuativo riguarda la riqualificazione e rivitalizzazione dell'intero complesso alberghiero e termale di Fontecchio recentemente acquisito dalla Società Acqua Re S.r.l.. Lo storico complesso Termale comprende la struttura Alberghiera con le attività connesse (ristorazione, pizzeria, bar, parco acquatico, ecc.), la struttura Termale ed un ampio parco che lo circonda in parte destinato ad attività sportive. Il progetto ha la finalità di ridare al “territorio” una struttura di livello nel settore del termalismo e delle attività connesse; è stato pertanto intrapreso un programma di rilancio che punti ai migliori livelli raggiunti in passato, con una veste rinnovata sia nell'architettura che negli arredi, attraverso un'adeguata riorganizzazione.

La parte storica, il Bagno di Fontecchio, venne realizzata nel 1868 su progetto dall'architetto Guglielmo Calderini; nel 1923 furono attuati dei lavori di ristrutturazione e l'ampliamento del ristorante, quindi nel 1949 fu avviato un articolato programma di rilancio della struttura e di potenziamento della sua offerta ricettiva. Il complesso alberghiero è formato da due strutture principali: una in muratura e l'altra in cemento armato; l'edificio in muratura corrisponde al primo nucleo del complesso termale destinato all'attività ricettiva; risale al primo dopoguerra ed ha subito molte trasformazioni con



Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018

conseguente indebolimento della struttura. I materiali adottati per la costruzione dell'edificio, fatta eccezione per le pareti del piano terra, sono di scarsa qualità sia nelle murature che negli orizzontamenti e presentano problematiche strutturali. La parte dell'albergo costruita in c.a. a partire dagli anni '70 invece risulta idonea, anche se sarà oggetto di una diversa distribuzione interna degli spazi.

Il progetto prevede la demolizione totale della porzione di hotel di prima edificazione, poiché strutturalmente inadeguata, molto compromessa e priva di valore architettonico; il volume di nuova costruzione avrà i caratteri dimensionali assimilabili a quelle del corpo comunicante con un ampliamento rispetto al volume attuale.

Si prevede inoltre per il corpo più recente la completa revisione architettonica dei prospetti con l'eliminazione dei terrazzi al terzo piano dell'hotel, la revisione delle finestre di facciata, l'eliminazione degli avvolgibili in plastica, la sostituzione degli infissi e la realizzazione del manto di copertura con lamiera ondulata predisposta per pannelli solari.

La struttura termale, allo stato attuale, è costituita dal corpo di fabbrica originario, e dai fabbricati realizzati in epoche recenti con diverse tipologie costruttive e di scarso valore architettonico. Il progetto prevede l'ampliamento dell'edificio prospiciente l'area a verde sul lato sud, che accoglie il centro benessere, le vasche termali e i relativi percorsi della salute. L'ampliamento, esteso sull'intero fronte sud del suddetto edificio, consente la riqualificazione funzionale e dimensionale delle vasche termali, dei percorsi della salute e degli spazi adibiti al relax, mettendoli in relazione con gli spazi esterni. Lo stesso ampliamento comprende la realizzazione di una sala convegni con una capienza di circa 200 persone sul lato sud, locali tecnici e magazzino sul lato ovest.

Le aree esterne sono state riviste funzionalmente ed individuate come: zona della sorgente antica per la quale è previsto il restauro conservativo, la zona a parco della sorgente distinta da quella del parco a stretto contatto con le terme e una zona destinata agli spazi di servizio.

I parametri urbanistico-edilizi e gli standard a verde e parcheggio, sono stati verificati rispetto a quelli previsti dal PRG e dalle norme vigenti risultando conformi.

Ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica il Piano Attuativo non introduce impatti significativi sull'ambiente rispetto e pertanto rientra nelle fattispecie di cui all'articolo 3 comma 4 lettera e) della L.R. n. 12/2010.

Il Piano attuativo è stato sottoposto all'esame del Servizio Geologico della Regione dell'Umbria, che in data 21/12/2018 con prot. n. 54288 ha espresso il seguente parere: "parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante urbanistica". Inoltre il Piano è stato esaminato dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, integrata dal Geologo ai sensi dell'art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/2015, n. 1 e ss.mm.ii., che nella seduta del 26/11/2018 verb. n. 11 ha espresso il seguente parere: "parere favorevole per gli aspetti urbanistico-edilizi; dovrà essere integrata la relazione idraulica con i modelli di calcolo da valutare successivamente"; nella seduta del 17/12/2018 verbale n. 9 la Commissione ha espresso "parere favorevole" all'integrazione documentale (verifica idraulica)...."

Ritenuto di accogliere e fare proprio il contenuto della relazione sopra riportata e quindi di adottare, ai sensi della L.R. n. 1/2015 e ss.mm.ii., il Piano Attuativo di iniziativa privata per la "RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERA E TERMALE di FONTECCHIO", richiesta dalla società Acquare s.r.l.;



Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018

dato atto:

- che il Servizio Geologico della Regione dell'Umbria, in data 21/12/2018 con prot. n. 54288 ha espresso il seguente parere: *“parere favorevole ai sensi dell’art. 89 del DPR n. 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante urbanistica”*.
 - che il Piano Attuativo è stato sottoposto all’esame della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (integrata dal Geologo ai sensi dell’art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/2015, n. 1 e ss.mm.ii.), che nella seduta del 26/11/2018 verb. n. 11 ha espresso il seguente parere: *“parere favorevole per gli aspetti urbanistico-edilizi; dovrà essere integrata la relazione idraulica con i modelli di calcolo da valutare successivamente”*; successivamente nella seduta del 17/12/2018 verbale n. 9 la Commissione ha espresso *“parere favorevole”* all’integrazione documentale (verifica idraulica).
 - Ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica il Piano Attuativo non introduce impatti significativi sull’ambiente rispetto e pertanto rientra nelle fattispecie di cui all’articolo 3 comma 4 lettera e) della L.R. n. 12/2010;
 - che il Piano proposto risulta essere conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
 - che il Piano non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente;
 - che la documentazione riguardante il Piano sarà pubblicata ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33 e ss.mm.ii. e consultabile nel sito istituzionale del Comune all’indirizzo: http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html;
- vista la Legge 17/08/1942, n. 1150 e ss.mm.ii.;
 - vista la Legge 07/08/1990, n. 241 e ss.mm.ii.;
 - vista la L.R. 16/02/2010, n. 12 e ss.mm.ii.;
 - visto il D. Lgs. 14/03/2013, n. 33 e ss.mm.ii.;
 - vista la L.R. 21/01/2015, n. 1 e ss.mm.ii.;
 - visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;

Vista l’istruttoria effettuata secondo quanto previsto dall’art. 3 della Legge n. 241/90 e ss.mm.ii.;

Con esito di votazione unanime palesemente espressa per alzata di mano

Delibera

1. di fare propria la relazione depositata agli atti del Settore Assetto del Territorio, Edilizia e Ambiente, a firma del Dirigente Ing. Federico Calderini e del Responsabile del Servizio P.R.G. e Strumenti Attuativi, Arch. Marcella Mariani;



Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018

2. per le motivazioni espresse in premessa, di adottare, ai sensi della L.R. n. 1/2015 e ss.mm.ii, il Piano Attuativo d'iniziativa privata per la "RIQUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO DELLE STRUTTURE ALBERGHIERA E TERMALE di FONTECCHIO, richiesta dalla Società AcquaRe s.r.l. nella persona del Legale Rappresentante Sig. Canzio Novelli;
3. di dare atto che il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati, depositati agli atti del Settore Assetto del Territorio, Edilizia e Ambiente:
- Relazione Tecnica Illustrativa;
 - Documentazione fotografica;
 - Relazione paesaggistica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Relazione geologica morfologica, idrogeologica e microzonazione sismica;
 - Relazione idrogeologica ed idraulica;
 - Valutazione di clima acustico;
 - Estratti dal piano regolatore;
 - Estratti PRG-PO, PS – CTR-vincoli-limiti comparto;
 - Planimetria catastale – proprietà;
 - Visure catastali;
 - Planimetria generale rilievo quotato;
 - Planivolumetrico stato attuale;
 - Profili terreno – stato attuale e stato di progetto;
 - Profili di progetto scala 1:200;
 - Planivolumetrico di progetto;
 - Destinazione delle aree;
 - Dotazioni funzionali;
 - Verifica dei parametri urbanistici;
 - Render struttura alberghiera;
 - Render struttura termale;
 - Planimetria reti tecnologiche;
 - Dichiarazione di conformità del piano attuativo;

Allegato A: CD-ROM contenente gli elaborati di cui sopra.

4. di dare altresì atto:
- che il Servizio Geologico della Regione dell'Umbria, in data 21/12/2018 con prot. n. 54288 ha espresso il seguente parere: "*parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01, in merito alla compatibilità della variante in oggetto con le condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche del territorio interessato dalla variante urbanistica*".
 - che il Piano Attuativo è stato sottoposto all'esame della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (integrata dal Geologo ai sensi dell'art. 56, comma 12, della L.R. 21/01/2015, n. 1 e ss.mm.ii.), che nella seduta del 26/11/2018 verb. n. 11 ha espresso il seguente parere: "*parere favorevole per gli aspetti urbanistico-edilizi; dovrà essere integrata la relazione idraulica con i modelli di calcolo da valutare successivamente*"; successivamente nella seduta del



Deliberazione di Giunta Comunale n. 281 del 28/12/2018

17/12/2018 verbale n. 9 la Commissione ha espresso “*parere favorevole*” all’integrazione documentale (verifica idraulica).

- ai fini della verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica il Piano Attuativo non introduce impatti significativi sull’ambiente rispetto e pertanto rientra nelle fattispecie di cui all’articolo 3 comma 4 lettera e) della L.R. n. 12/2010;
 - che il Piano proposto risulta essere conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
 - che il Piano non comporta impegno di spesa e/o accertamento di entrata a carico del Bilancio Comunale, né oneri riflessi o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell’Ente;
5. di pubblicare la documentazione riguardante il Piano, ai sensi dell’art. 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33 e ss.mm.ii. nel sito istituzionale del Comune all’indirizzo: http://cdc.etrasparenza.it/pagina742_pianificazione-e-governo-del-territorio.html;
6. di pubblicare il Piano secondo le procedure previste dall’art 56 della L.R. 21/01/2015, n. 1 e ss.mm.ii;
7. di trasmettere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio dell’Umbria la documentazione necessaria all’espressione del parere di cui all’art. 56 comma 14 della L.R. 1/2015 e ss.mm.ii..