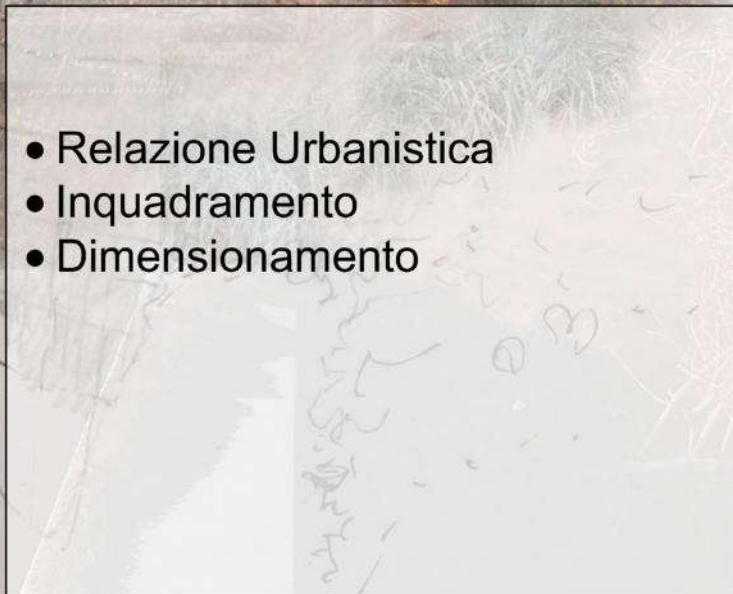


Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58a

N.C.E.U. - Fg 88 part.90 sub 9- cat.C/1

- 
- Relazione Urbanistica
 - Inquadramento
 - Dimensionamento

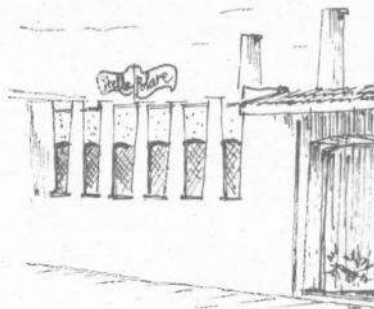
PROPRIETÀ : POLI

DOC

01

RICHIEDENTE
"Stella Polare di
Poli Aldo & C. S.a.s."

VIA TIRRENIA N. 6 01014 MONTALTO DI CASTRO VITERBO TEL. 0766/899865



PROGETTO DI VALUTAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA



Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

RELAZIONE URBANISTICA – INQUADRAMENTO – DIMENSIONAMENTO

OGGETTO: Interventi di Riqualificazione con Ampliamento dell'Attività Ricettiva **“STELLA POLARE”** sita in Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58/A - **procedura SUAP in Variante al P.R.G. ai sensi art. 8 del D.P.R. n° 160/10 per Attività Produttiva**

INQUADRAMENTO DELLA RICHIESTA:

Proprietà Immobile : Poli Aldo – Mattu Anna

Gestore Attività: Società *“Stella Polare di Poli Aldo & C. S.a.s.”*

Immobile : Edificio Commerciale Bar – Ristorante **“STELLA POLARE”**

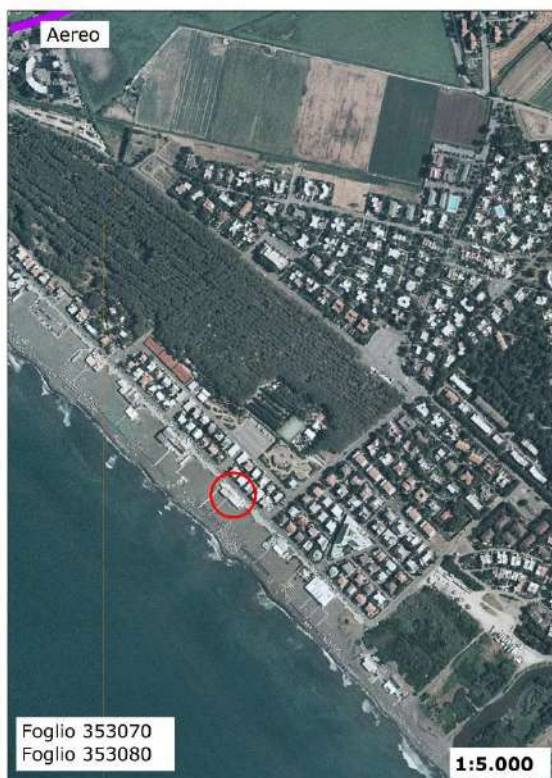
Dati catastali: N.C.E.U. Foglio 88 Particella 90 sub 9 - cat. C/1

Ubicazione : L.Mare Harmine n° 58/A – Loc. Marina – Comune di Montalto di Castro (VT) – c.a.p. 01014

Titolo Edilizio ultimo – legittimità edilizia : P.d.C. n° 592 del 30/05/2007 – Autorizzazione Paesaggistica n° 24/1 del 15/05/2006

Richiedente : Sig. Poli Aldo, in qualità di legale Rappresentante

A. PREMESSE – FINALITÀ



La SOCIETÀ *“Stella Polare di Poli Aldo & C. S.a.s.”* proponente la richiesta è il gestore dell'attuale attività di ristorazione – bar, in esercizio sull'immobile identificato in Catasto al Foglio 88 Part. 90 sub 9 ad uso commerciale, ubicata al centro della Marina di Montalto, che ivi esercita dal 19/09/1985, come impresa a conduzione familiare .

E' intenzione della suddetta società procedere al potenziamento e rinnovamento gestionale dell'attuale attività, completandola strutturalmente al fine di poter ampliare e diversificare l'offerta di ospitalità nel campo turistico ricettivo, estendendo l'esercizio di impresa con la funziona extralberghiera, implementandola con la gestione di case vacanza, la cui tipologia in forma imprenditoriale rientra tra le attività ricettive, ampliando altresì conseguentemente il servizio ristorazione, con servizi aggiuntivi tipici di un'attività turistico alberghiera, in modo da offrire un pacchetto consono e diversificato alla clientela del fiorente Centro Balneare di Marina di Montalto.

L'obiettivo dell'intervento, la cui necessità scaturisce da una attenta analisi, in risposta alle esigenze avanzate dalla ordinaria clientela, si è modificato in conseguenza anche a seguito delle



misure restrittive causate dal COVID 19, e della ormai variata e diffusa richiesta di alloggi singoli per nucleo familiare.

La Riqualificazione dell'immobile "STELLA POLARE" prevede il completamento funzionale del piano primo in termini di ricettività per "case vacanze", nel rispetto ed in adeguamento alla normativa di settore, con particolare riferimento al Regolamento Regionale 16 giugno 2017 n. 14 e s.m.e.i. (BURL n. 49 del 20/06/2017 – *Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere*) e le normative vigenti in materia, oltre la ristrutturazione funzionale del piano terra adibito a servizi per la ristorazione, attraverso la procedura semplificata prevista dall'art. 8 del D.P.R. n° 160/10 (ex art. 5 D.P.R. 447/98), tramite la convocazione di Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art. 14 della L. n° 241/90, disposti normativi finalizzati allo snellimento procedurale per le attività produttive, per la contestuale acquisizione dei pareri necessari, prevedendo per esse la deroga alle norme vigenti, se coerenti con le disposizioni di tutela sovraordinate alla pianificazione comunale.

Il potenziamento dell'attività implica obbligatoriamente, a causa della sua conformazione e localizzazione nel centro edificato, che l'ampliamento avvenga all'interno della struttura architettonica dell'immobile, utilizzando parti strutturali e spazi già esistenti che possano consentirne lo sviluppo ed il completamento funzionale, prevedendo pertanto aumenti volumetrici e/o mutamenti di destinazione di parti accessorie e pertinenziali, poiché per la sua ubicazione il lotto non consente ulteriori estensioni.

Con il successivo iter del permesso di costruire, una volta completata la procedura SUAP della variante urbanistica, si provvederà alla definizione progettuale di dettaglio della struttura ricettiva, per consentirne l'operatività.

Nella valutazione degli effetti indotti dall'ampliamento si può affermare che, trattandosi di contesto edificato ed urbanizzato dedicato in via prevalente alle attività turistiche, l'intervento proposto non comporta impatti negativi dell'intervento sul contesto circostante, sulla viabilità e sulla capacità della stessa a smaltire eventuali incrementi di traffico.

Il reperimento e la determinazione degli standard urbanistici inerenti l'operazione della variante al P.R.G. saranno definiti con specifica convenzione attuativa, non essendo possibile reperire tali spazi all'interno della struttura in quanto le aree di pertinenza dello stabile sono sature.

B. ANALISI QUADRO URBANISTICO E PAESAGGISTICO DEL LITORALE - CRONOLOGIA

b.1 Programma di Fabbricazione : Sotto il profilo della disciplina urbanistica il territorio del Comune di Montalto fu inizialmente regolato dal P.d.F., approvato con Deliberazione C.C. n° 32 del 10/02/1971 (approvazione Provveditorato O.O.P.P. Lazio - Decreto n° 4368 del 30/06/1971).

Il P.d.F. classificava la fascia litoranea in due distinte zone, e costituì una prima zonizzazione del territorio.

Esso per la zona a monte ed a valle del lungomare prevedeva: "zona D - completamento zone a mare", per destinazioni varie (Abitazioni - negozi - uffici - alberghi - ristoranti)

- edificazione possibile secondo gli allineamenti esistenti - mantenimento tipologia - possibilità di accorpamento di lotti contigui, con $I_f = 2mc/mq$, oltre i parametri fissati dalla specifica norma ($H_{max} = mt\ 8,50$ - lotto min = 500 mq. - distacco confini = 5,00 mt etc.).

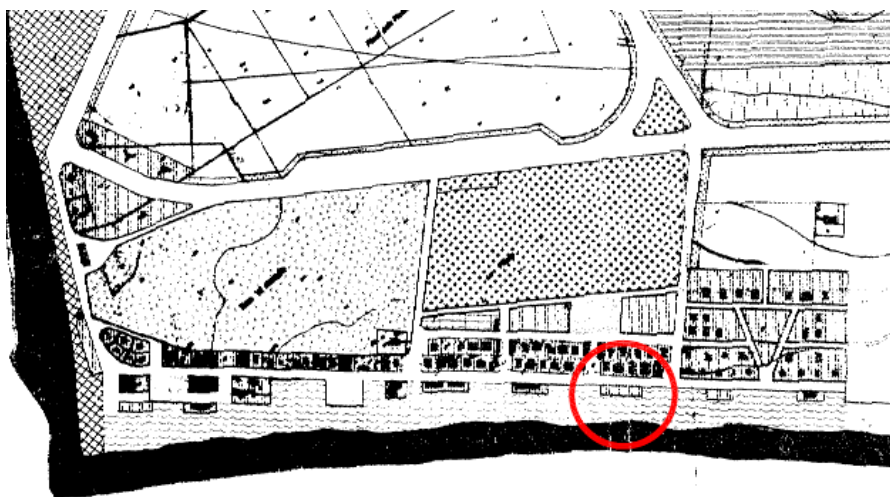


Figura 1:
P.d.F. 1971 – zona D " Completamento zone a mare"

Il P.d.F. individuava lungo il litorale alcuni lotti medi variabili da 700 ÷ 1.200 mq, ceduti in concessione dal Comune agli operatori turistici per la promozione e lo sviluppo delle attività ricettive, al fine di dotare il centro balneare dei servizi turistici necessari.

L'arenile prospiciente i lotti assegnati, parimenti di proprietà comunale, fu invece destinato alla balneazione, come "zona F - Attrezzature balneari " per destinazione *Stabilimenti balneari - ammettendo cabine ed attrezzature da spiaggia con eventuale annesso piccolo chiosco bar, con $I_f = 0,02$ mc/mq.*

Il lotto assegnato alla "Stella Polare" è ivi individuato e zonizzato in zona "D".

b.2 P.R.G. del Territorio Comunale: Successivamente con il P.R.G. definitivamente approvato con *Deliberazione G.R. Lazio n° 4248 del 20/11/1974*, pur se non graficizzate furono di fatto recepite le medesime previsioni precedenti già quasi del tutto attuate, aggiornando la situazione delle zone di completamento con l'inserimento delle costruzioni esistenti e di quelle già autorizzate e nulla prevedendo per l'ulteriore sviluppo della zona, già allora in grande crescita turistica.

Le zone di completamento nel P.R.G., ormai sostituito dalla variante approvata nel 2018, sia a monte che a valle del litorale, recepirono e confermarono le previsioni urbanistiche del precedente P.d.F. e furono denominate "E2 completamento zone a mare (ex zona D del P.d.F.)".

La dimensione del lotto "Stella Polare" già individuato nel P.d.F. ed originariamente assegnato alla struttura oggetto di intervento, aveva la superficie catastale (Fg. 88 part. 90) di ca 1.200 mq con una capacità edificatoria previsionale, determinata dallo zoning citato, pari a ca mc 2.400 di volumetria ammissibile, attualmente satura.



Figura 2:
P.R.G. 1974 - Zona Bianca - recepimento P.D.F.

b.3 Decreto Ministeriale 19 gennaio 1977: con tale provvedimento la fascia costiera dei territori comunali di Montalto e Tarquinia venne sottoposta alla tutela della L. n° 1497/39, riconosciuto che *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico per il caratteristico e variato aspetto del suo territorio a contatto con il mare, reso ancora più suggestivo da pinete, tomboleti, dune, vegetazione varia e tale da costituire quadri naturali di rilevante bellezza”*;

Le caratteristiche del centro urbano edificato, pur se comprese nel vincolo, erano già allora avulse dal contesto tutelato dal provvedimento, le cui finalità di tutela e salvaguardia furono rinviate alla pianificazione paesaggistica.

b.4 Piano Territoriale Paesistico vigente : con Deliberazione G.R. n° 2268 del 28/04/1987 venne adottato dalla Regione Lazio il **P.T.P. - Ambito Territoriale n° 2 “Litorale Nord”**, definitivamente approvato con la L.R. n° 24/98.

Per effetto dello strumento di pianificazione territoriale, la zona litoranea urbana della Marina di Montalto fu individuata in zona C2 con tutela limitata, disciplinata dall’art. 29 delle N.T.A ed in zona A1 la fascia prossima al mare (arenile), con tutela orientata o integrale, disciplinata dall’art. 5 delle N.T.A .

Per la zona C2 il P.T.P. assunse come proprie le norme vigenti del P.R.G., con particolari prescrizioni, cioè subordinando ogni intervento modificativo dell’aspetto esteriori dei luoghi tutelati, al preventivo assenso da parte del Ministero dei Beni Culturali (*Competenze successivamente delegate alle Regioni*).

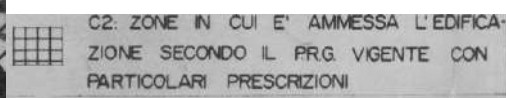


Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010



Figura 3: P.T.P. 1987 - zona C2



b.5 Perimetrazione delle aree urbane : con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 73 del 28/11/1997 fu approvata dal Comune la perimetrazione ai sensi dell'art. 1 della L.R. n° 59/95, conferendo con tale atto potere di subdelega al Comune di Montalto per la competenza al rilascio del parere paesaggistico in tutta la zona individuata, riconoscendo con tale atto le caratteristiche di zona edificata di tipo “B” ai sensi del D.M. n° 1444/68.

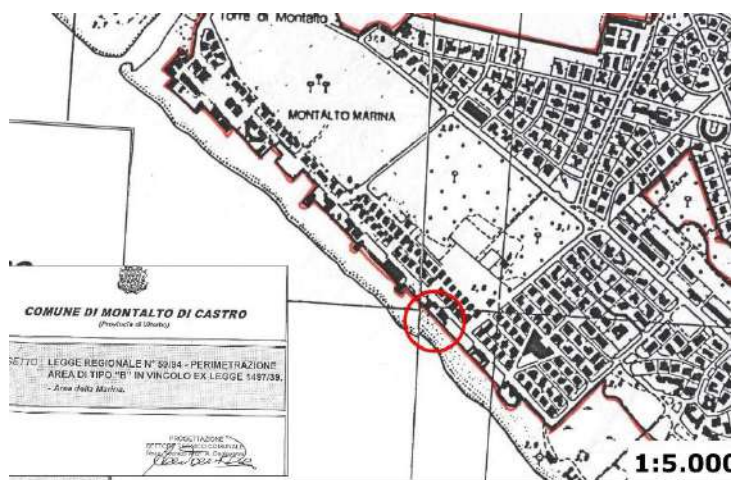


Figura 4: 1997 - Perimetrazione Urbana

b.6 Nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale: con l'adozione del nuovo P.T.P.R. da parte della Regione Lazio (Deliberazione G.R. n° 556/07 e n° 1025/07 - BURL n° 6 del 14/02/08 – Supplemento Ordinario n° 14) sono entrate in vigore le misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione..

Dopo un iter complesso, con la prima approvazione da parte del Consiglio Regionale nel 2019 – poi impugnato dal MIBACT davanti alla Corte Costituzionale - annullato dalla Consulta nel novembre 2020 – il provvedimento è stato definitivamente approvato nella sua stesura finale (Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 – - BURL n° 56 del 10/06/2021 – Supplemento n° 2).



La Tav. A dello strumento individua l'area del litorale fronte mare nell'Ambito generale del *“Paesaggio Naturale”*, e per la parte urbana edificata nell'Ambito *“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”*, contesto costituito da ambiti urbani consolidati e già urbanizzati, disciplinato dall'art. 28 delle relative N.T.A. (Edizione 2021), in cui La tutela è volta alla riqualficazione degli ambiti urbani, con il mantenimento delle caratteristiche e delle tipologie architettoniche del patrimonio esistente nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali, consentendo il recupero e l'ampliamento delle strutture commerciali esistenti per la valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale (punto 4.2.2): *“deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante.”*



Figura 5 : P.T.P.R. Tav. A - Paesaggio Urbano – (Edizione 2021)

Per la corretta individuazione normativa dell'area di riferimento, nel *“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”* come indicato dall'art. 28 comma 1 delle nuove N.T.A. del P.T.P.R., **si fa riferimento alla Carta dell' Uso del Suolo della Regione Lazio**, che rappresenta lo stato attuale di utilizzo del territorio ed individua la zona interessata nella classe d'uso relativa alle **“Superfici artificiali”** cioè un ambiente urbanizzato con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30%. La CUS, con un linguaggio condiviso e conforme alle direttive comunitarie, si fonda su 5 classi principali (*Superfici artificiali - Superfici agricole utilizzate - Superfici boscate ed ambienti semi naturali - Ambiente umido - Ambiente delle acque*). La cartografia regionale di base individua e definisce esattamente la perimetrazione del *“Centro Abitato della Marina”* (vedi mappa C.T.R. della Regione Lazio). La zona è fortemente antropizzata con un rapporto tra il costruito e lo spazio libero vicino ad 1/1 e l'intervento non va ad interessare ulteriori spazi fuori dell'edificio. Parimenti nella Tav. C foglio 353 del P.T.P.R. le aree oggetto di intervento sono classificate come **“tessuto urbano”** (in grigio) per l'edificio e **“aree ricreative interne al tessuto urbano”** (in verde) per l'area contermina prossima al lungomare.

b.7 Variante Generale al P.R.G.: con Deliberazione C.C. n° 40 del 19/05/2009 il Comune di Montalto ha adottato la nuova Variante al P.R.G. trasmessa alla Regione per l'approvazione.

La Variante Generale estesa a tutto il territorio comunale, con lungo e complesso iter è arrivato alla conclusione con il parere n. 222_1 del 02/07/2015 espresso dal Comitato Tecnico



Regionale per il territorio, trasmesso all'Amministrazione con nota regionale prot. n. 623237 del 16/11/2015, nel quale sono state dettate modifiche e prescrizioni.

Dopo l'analisi ed il parziale recepimento delle osservazioni presentate (*Deliberazione C.C. n. 9 del 14-02-2016*), con la Deliberazione G.R. Lazio n° 118 del 27/02/2018 (*pubblicata sul BURL n°22 del 15/03/2018*) è stata definitivamente approvata la Variante Generale al P.R.G. denominata **“Revisione e Aggiornamento della variante Generale al P.R.G. vigente”**.

La cartografia aggiornata al provvedimento finale di approvazione ha delimitato nella TAV.8A2, relativa alla zonizzazione della Marina tutta la zona verso mare oltre il lungomare Harmine fino alla sponda sinistra del tratto terminale del Fiume Fiora, con l'indirizzo urbanistico così stabilito dalle relative Norme di Attuazione :

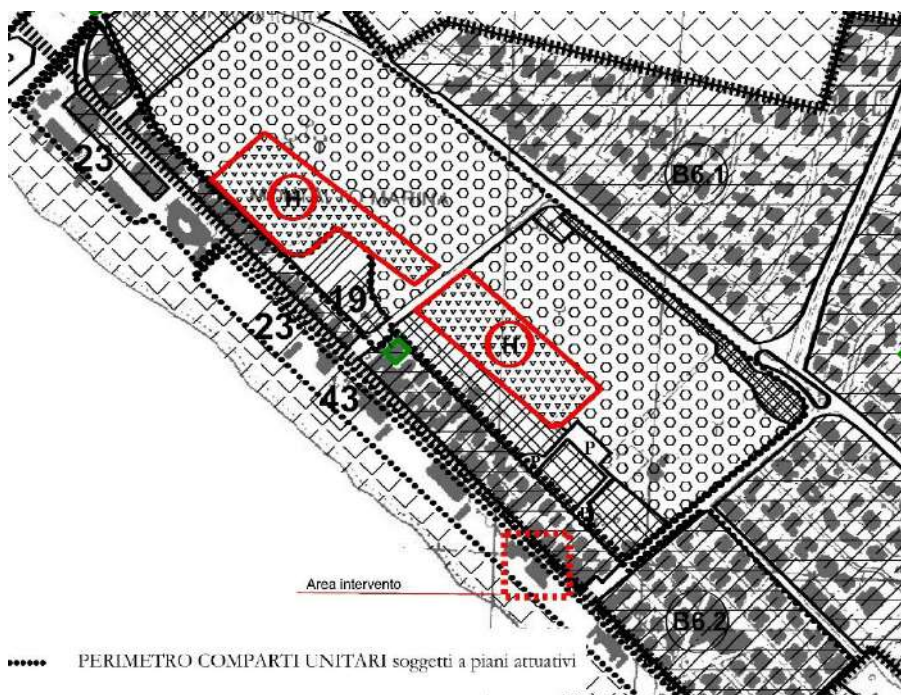


Figura 6: Nuova Variante P.R.G. attualmente vigente - zonizzazione Marina TAV. 8A2

- **“PERIMETRO COMPARTI UNITARI soggetti a piani attuativi”**

- **ART. 2 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO :** “Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto ovvero per interventi indiretto mediante strumenti urbanistici preventivi (PPE, PEEP, PdL, PIP, ecc.) che sono obbligatori nelle zone indicate, in guisa che la progettazione urbanistica assuma carattere unitario.

- Detto strumento, intende garantire la dotazione minima inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione primaria e di parte di quella secondaria, ad integrazione dei servizi e delle attrezzature già previste dal P.R.G. e nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia”.

La previsione normativa per l'area più prossima al litorale, e limitrofa al Ns intervento, individuata sull'elaborato grafico con **la sigla B6/2** e sulla quale insistono edifici già realizzati, prevede inoltre:

- “Nelle more dell'approvazione del P.P. è comunque possibile attuare la variazione di destinazione da residenziale ad alberghiero o viceversa attraverso un piano di recupero redatto



ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e smei (Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente) ovvero, nei singoli lotti, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse."

L'area di interesse degli interventi richiesti, nelle nuove *previsioni urbanistiche pianificatorie della variante al P.R.G., attualmente vigente*, è quindi individuata con : **"Perimetro Comparti Unitari soggetti a Piani Attuativi"** ed è pertanto compatibile con la proposta definita dall'iter del D.P.R. 160/10.

La zona era altresì indicata all'interno del perimetro della zona "C2" del vecchio PTP non più vigente, ma indicativo per la storia delle sue previsioni di considerarlo area urbana già edificata.

b.8 Programma di Riqualificazione urbana : per la zona della Marina, con particolare riferimento al tessuto urbano del litorale, è stato avviato da parte dell'Amministrazione Comunale un programma di riqualificazione del contesto della Marina. La Deliberazione G.C. n. 202 del 30-06-2015 ha stabilito di procedere alla stesura di una speciale variante di recupero degli strumenti urbanistici mirata alla riqualificazione delle aree e/o costruzioni degradate e/o compromesse.

Con tale atto previsionale e programmatico *"è stato preso atto della esistenza nel territorio comunale di nuclei e/o costruzioni individuati nella Marina di Montalto, prevalentemente destinati ad attività commerciali e/o turistico-ricettive, sprovvisti di titolo abilitativo e/o con titolo inidoneo ovvero non definito, per cui necessita disporre opere di riqualificazione urbanistica e architettonica con adeguamento delle opere di urbanizzazione"*.

In tale ottica l'intento perseguito è quello di individuare una zona pubblica e/o da prendere in carico da vecchie lottizzazioni, ad alta valenza e di interesse pubblico, per l'attuazione delle opere di urbanizzazione necessarie a riqualificare l'insediamento urbano della Marina per la dotazione degli standards di legge.

b.9 Verifica obiettivi di tutela : Sostanzialmente a fronte delle molteplici modifiche ed evoluzioni disposte nel percorso normativo dai vari strumenti di pianificazione, intervenuti prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico e fino alla Variante comunale al P.R.G. approvata nel 2018 ed agli indirizzi di pianificazione territoriale indicata dal nuovo P.T.P.R., l'articolazione normativa all'attualità ha di fatto superato tutte le salvaguardie delle norme regionali previgenti (L.R. n. 30/74 – 52/76 – 49/84) e le deroghe con esse concesse, finalizzate alla tutela dei beni diffusi e della costa marina, consentendo con le nuove norme di tutela territoriale e derogatorie, la possibilità di sviluppo e di razionalizzazione, tramite l'individuazione di **"Ambiti di Recupero e Valorizzazione"**, potendo così attivare progetti mirati alla riqualificazione ed alla valorizzazione dei siti individuati.

C. ANALISI GENERALE DEL CONTESTO - STATO DI FATTO

c.1 Aspetti Geologici:

Sotto il profilo geologico la Marina di Montalto sorge lungo la piana costiera, delimitata, a NO dal Fiume Fiora e ad Est dalla Strada delle Murelle e comprende le alluvioni fluviali, connesse all'attività deposizionale del Fiume Fiora, del Torrente Arrone, del Fosso Sanguinaro e di altri corsi d'acqua minori che l'attraversano. Le quote altimetriche si attestano sulla media di 10-20 m s.l.m. Dal punto di vista litologico si assiste alla continua alternanza di strati di origine sedimentaria (dalle ghiaie alle sabbie, sino alle argille) e vulcanica (tufi, tufiti e lave), legate all'attività dell'apparato di Latera

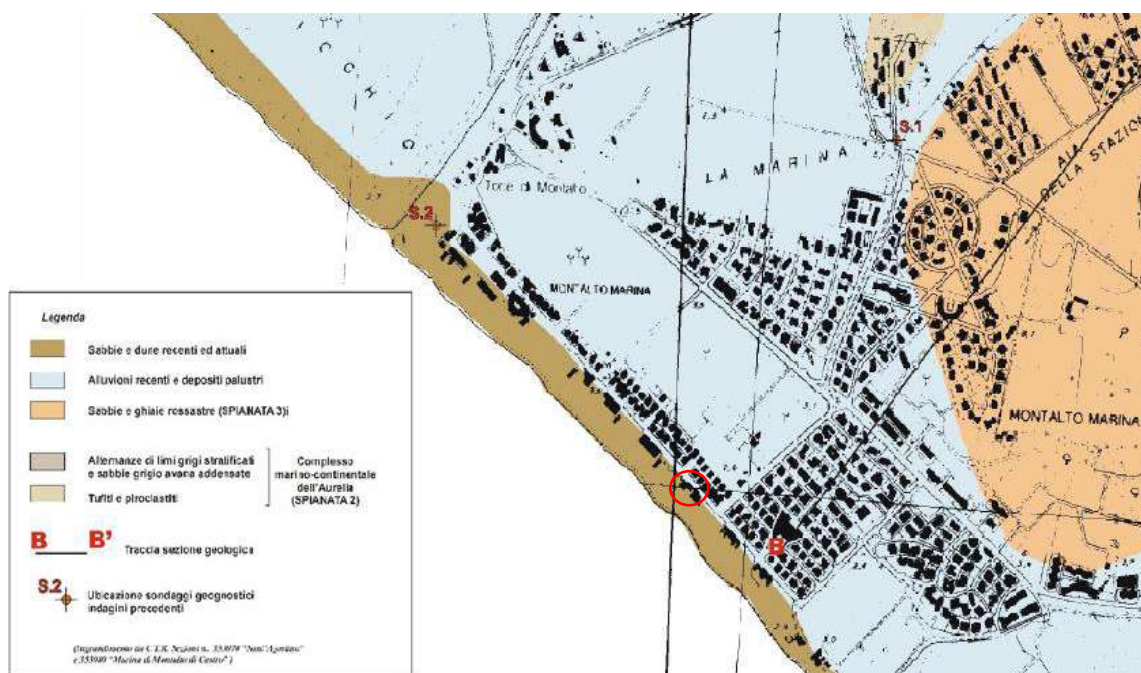
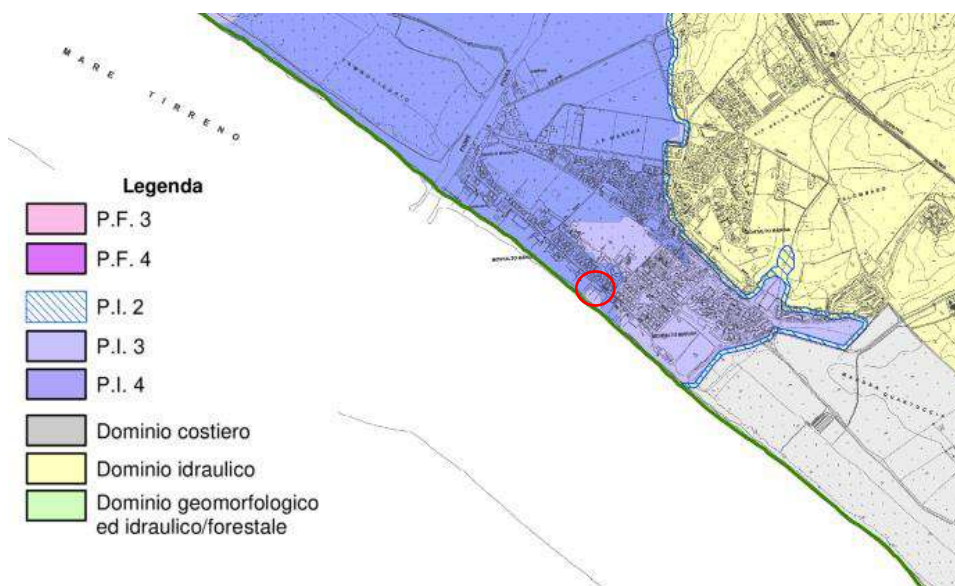


Figura 7: Carta Lito Geologica

c.2 Morfologia – Assetto Idrogeologico – Idoneità Territoriale:

Sotto l'aspetto morfologico non si segnalano nella zona della Marina dissesti in atto o pregressi per via delle modeste pendenze e delle buone caratteristiche geomeccaniche dei litotipi. Il rischio geomorfologico è pertanto estremamente ridotto. Nella fascia costiera non si rilevano particolari problematiche di carattere geomorfologico e, per la definizione delle zone alluvionabili si è fatto riferimento al "PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - BACINO DEL FIUME FIORA" (Aggiornamento a seguito del Decreto Segretariale n. 178/2020 - Novembre 2020) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale, tenendo conto anche dei lavori di arginatura e messa in sicurezza del Fiume Fiora in fase di attuazione. I contenuti dei PAI sono stati definiti con il "Piano degli Interventi Strutturali" - Ambito Idrografico Omogeneo IV, con aggiornamento mediante recepimento delle mappe di pericolosità e rischio del II ciclo di pianificazione secondo la FD 2007/60/CE.

Figura 8: P.A.I. Autorità Bacino Fiume Fiora



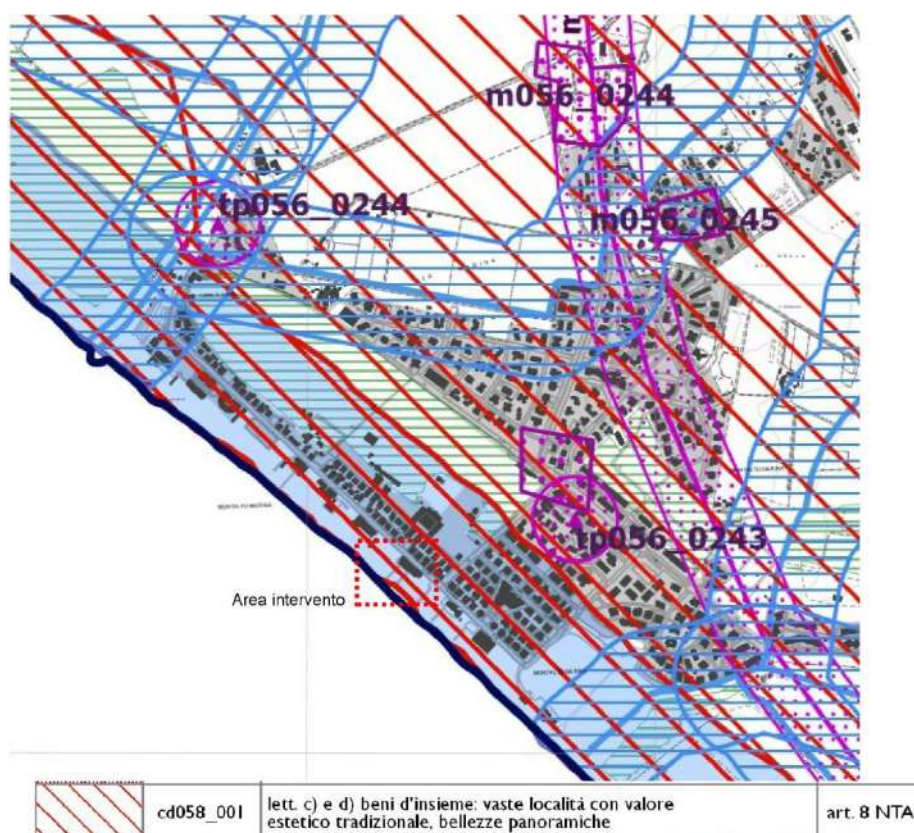


L'area d'intervento essendo strettamente limitata all'edificio ed alla sua sagoma volumetrica, strutturalmente definita con coperture e pilastri perimetrali, non comporta trasformazione dello stato dei luoghi che implichi un aumento del livello di rischio, non interferendo con le finalità di salvaguardia dalla pericolosità idraulica molto elevata ed elevata.

Le norme del P.A.I. individuano per la zona condizioni di pericolosità, perseguendo l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza idraulica, mantenendo le caratteristiche naturali ed ambientali, che non sussistono per la zona già antropizzata.

c.3 “Beni del paesaggio” - tavola B del P.T.P.R.

La cartografia di riferimento del Piano Paesaggistico regionale individua i beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice, definendo le parti del territorio in cui le norme del P.T.P.R. hanno natura prescrittiva.



**Figura 9: P.T.P.R. - Tav. B
- Beni del Paesaggio
- (Edizione 2021)**

L'area oggetto degli interventi interessa il centro urbanizzato e non comprende beni del paesaggio specificatamente tutelati, ma individua solo beni d'insieme di una vasta località.

Gli interventi programmati, tutti all'interno della sagoma dell'edificio esistente, lo vanno formalmente a completare, e sono rivolti alla tutela ed alla valorizzazione del contesto senza alterare la percezione d'insieme e senza comportare alcuna trasformazione territoriale per esso pregiudizievole, trattandosi di contesto urbano edificato e antropizzato.



D. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'IMMOBILE - NORMATIVA APPLICABILE

d.1 Dati del Progetto – Stato dell'Attività

L'edificio relativo all'attività in essere, Bar – Ristorante “STELLA POLARE”, è sito nel Comune di Montalto di Castro (VT) sul Lungomare Harmine al civico 58/A, zona litorale della Marina di Montalto all'interno della perimetrazione urbana.

Le zone dell'intervento richiesto per l'ampliamento dell'attività sono localizzate:

1. al piano terra, relativa ad una veranda coperta della superficie utile di ca 140 mq –SL mq 155 – trasformazione e mutamento di destinazione d'uso in servizi per l'accoglienza con destinazione “Sala Polivalente per case vacanza”;

2. al piano terra - primo, relativa ad uno spazio scoperto di pertinenza posto sul retro dell'edificio della superficie di ca 30 mq – *Inserimento collegamenti verticali ed orizzontali (Scala – ascensore - ballatoio)*, per l'accesso ai nuovi alloggi e abbattimento barriere architettoniche ai sensi della L. n° 13/89 e D.M. n° 236/89;

3. al piano primo, relativa ad una struttura coperta delimitata da pilastri perimetrali adibita a portico/solarium, della superficie accessoria di ca 175 mq, non ultimata e priva di accesso – trasformazione e mutamento di destinazione d'uso in “Case Vacanza” prevedendone il completamento volumetrico ;

4. la riorganizzazione funzionale del piano terra con la introduzione di n° 1 alloggio accessibile H, mediante la trasformazione di una parte dei servizi annessi al ristorante (cella frigo – WC – deposito) – la nuova distribuzione funzionale dei servizi annessi alla ristorazione;



Figura 10: L.mare Harmine - Vista dell'Edificio "Stella Polare"





Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

Figura 11: Vista dell'edificio – dall'arenile

Gli interventi previsti implicano una trasformazione limitata nella configurazione dell'insediamento urbano in quanto vanno a completare volumi e spazi già definiti nella loro essenza spaziale (delimitati da pilastri con copertura).

In termini dimensionali e funzionali essi risultano dalla comparazione fra stato di rilievo e di progetto, e sono quantificati secondo la loro attuale destinazione ed il futuro intervento, come riassunto nei seguenti schemi:

Riqualificazione con ampliamento dell'attività ricettiva				
STELLA POLARE				
Lungomare Harmine 58a Montalto Marina (Vt)				
RILIEVO : Destinazioni e Superfici				
Piano	Destinazione		S.U. mq	Snr mq
Piano Terra	Servizi Bar- Reception	Hall	45,00	
		Bar	17,50	
		Guardaroba	11,20	
		Totale	73,70	-
	Ristorante	Sala A)	98,40	
		Sala B)	40,95	
		Totale	139,35	-
	Servizi Ristorazione	Cucina	36,45	
		Dispensa 01	2,30	
		Dispensa 02	2,60	
		Dispensa 03	4,60	
		Dispensa 04	11,60	
		Cella Frigo	7,50	
		Bancone Tavola Calda	33,15	
		Spogliatoio Wc Person.	6,50	
		Totale	104,70	-
	Servizi Igienici	Disimpegno 1)	6,00	
		Disimpegno 2)	9,15	
		Servizi Igienici a)	7,70	
		Servizi Igienici b)	7,70	
		Totale	30,55	-
	Spazi Aperti	Spazi aperti		93,00
		Veranda		140,05
		Totale	-	233,05
	TOTALE S.U. Commerciale Ristorante		139,35	
	TOTALE S.u. Servizi Annessi		208,95	
	TOTALE Snr			233,05
Piano Primo	Terrazza Coperta	Terrazza Coperta		175,00
		Totale	-	175,00
	TOTALE Snr			175,00

Figura 12: Individuazione Superfici P.T./P1° - Stato Attuale



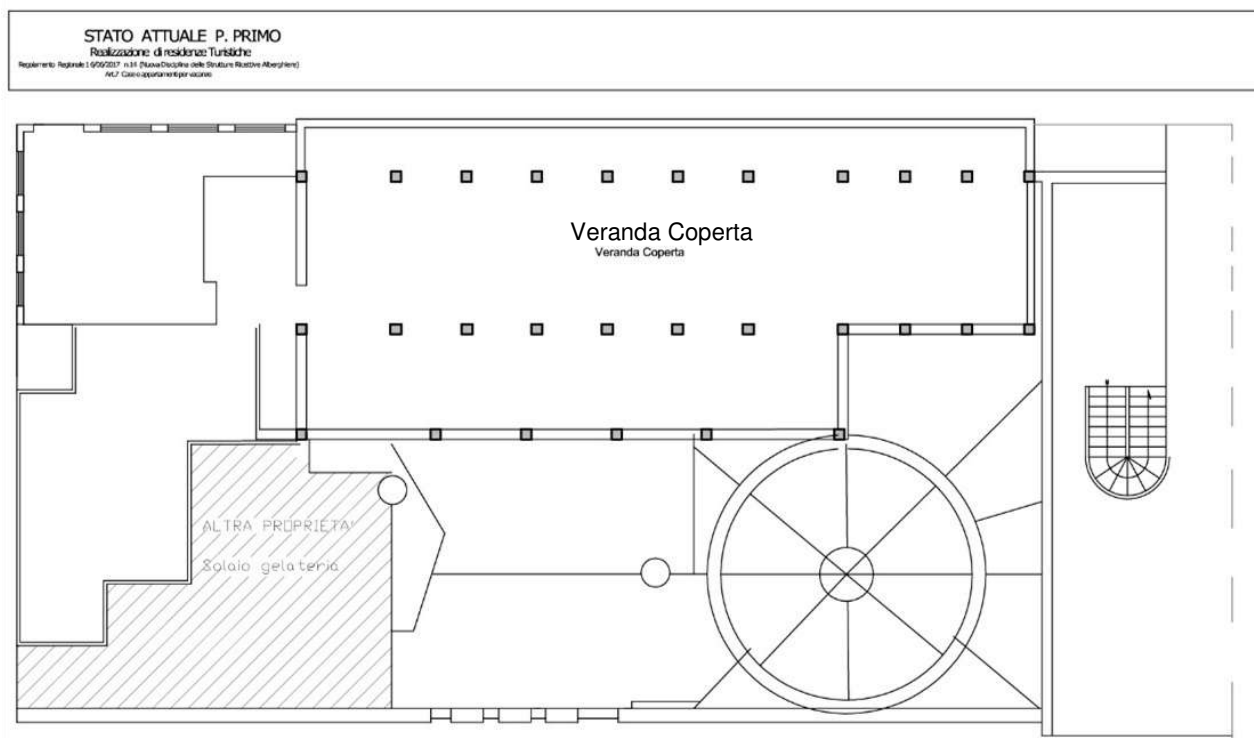
Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

(vedi Schemi PT – P1°)



Schema PT- Attuale



Schema P1° - Attuale



Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualficazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

Riqualificazione con ampliamento dell'attività ricettiva						
STELLA POLARE						
Lungomare Harmine 58a Montalto Marina (Vt)						
PROGETTO : Destinazioni e Superfici						
Piano		Destinazione	S.U. mq	Snr mq		
Piano Terra	Interventi di Riqualificazione Ristorazione	Bar - Reception	Hall	46,00		
			Bar	22,00		
			Reception	9,20		
			Vano Guardaroba	11,20		
			Totale	88,40	-	
		Ristorante	Sala A)	98,40		
			Sala B)	40,95		
			Totale	139,35	-	
		Servizi Ristorazione	Cucina	35,00		
			Cella Frigo negativa	2,70		
			Cella Frigo Positiva 2	4,00		
			Dispensa 01	3,20		
			Dispensa 02	3,48		
			Disimpegno 1)	5,30		
			Spogliatoio Wc	9,00		
			Totale	62,68	-	
		Servizi Igienici	Disimpegno 2)	2,50		
			Disimpegno 3)	9,35		
			Servizi Igienici a)	7,70		
			Servizi Igienici b)	7,70		
			Totale	27,25	-	
	TOTALE S.U. Commerciale Ristorante			139,35		
	TOTALE S.u. Servizi Annessi			178,33		
	TOTALE Snr					
	Realizzazione Case Vacanze	App, Casa Vacanze Regolamento Regionale 1 6/06/2017 n.14 Art.7	C) Sala polivalente case vacanze	140,00		
			App. 1.1 Disimpegno	2,74		
Camera 1.1 Letto			11,00			
Soggiorno/Cucina			7,52			
Bagno			7,20			
Totale			168,46	-		
Collegamenti Verticali e Spazi Aperti		Spazi aperti		83,00		
		Scala e Ascensore		10,66		
		Totale	-	93,66		
TOTALE PIANO TERRA Case Vacanze			S.U. mq	Snr mq		
			168,46	93,66		
Piano Primo	Realizzazione Case Vacanze	Collegamenti Verticali e Spazi Aperti	Spazi aperti		30,60	
			Totale	-	30,60	
		App, Casa Vacanze Regolamento Regionale 1 6/06/2017 n.14 Art.7	App. 1.2 Disimpegno	4,09		
			App. 1.2 Ango. Cottura	3,50		
			App. 1.2 Soggiorno	15,50		
			App. 1.2 Letto	14,00		
			App. 1.2 Bagno	5,20		
			App.1.2 Balcone		9,80	
			Totale Camera 1.2	42,29	9,80	
			App. 2.2 Disimpegno	1,58		
			App. 2.2 Ango. Cottura	3,50		
			App. 2.2 Soggiorno	13,50		
			App. 2.2 Letto	14,45		
			App. 2.2 Bagno	4,80		
			App. 2.2 Balcone		9,04	
			Totale Camera 2.2	37,83	9,04	
			App. 3.2 Ango. Cottura	2,65		
			App. 3.2 Soggiorno	15,18		
			App. 3.2 Letto	10,50		
			App. 3.2 Bagno	3,06		
			App. 3.2 Balcone		9,30	
			Totale Camera 3.2	31,39	9,30	
			TOTALE PIANO PRIMO Case Vacanze			S.U. mq
					111,51	58,74

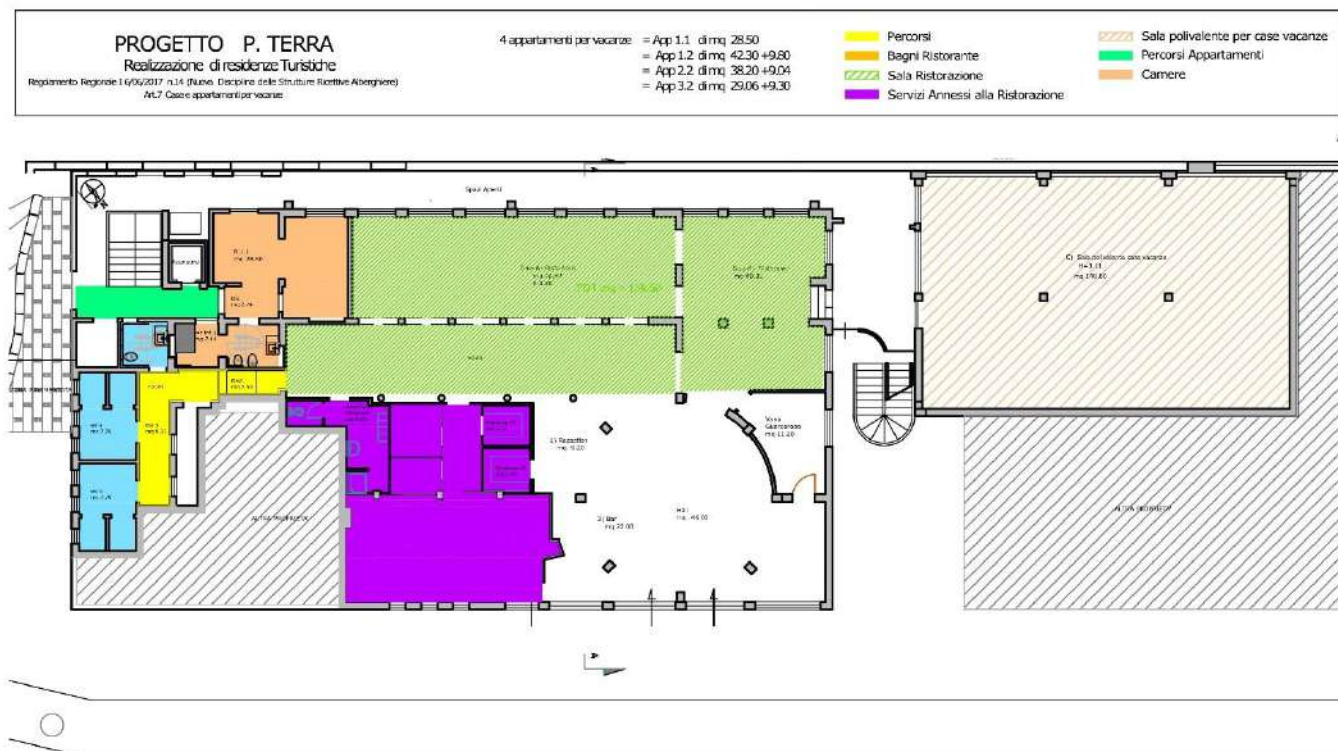
Figura 13: Individuazione Superfici P.T./P1° - Stato Progetto



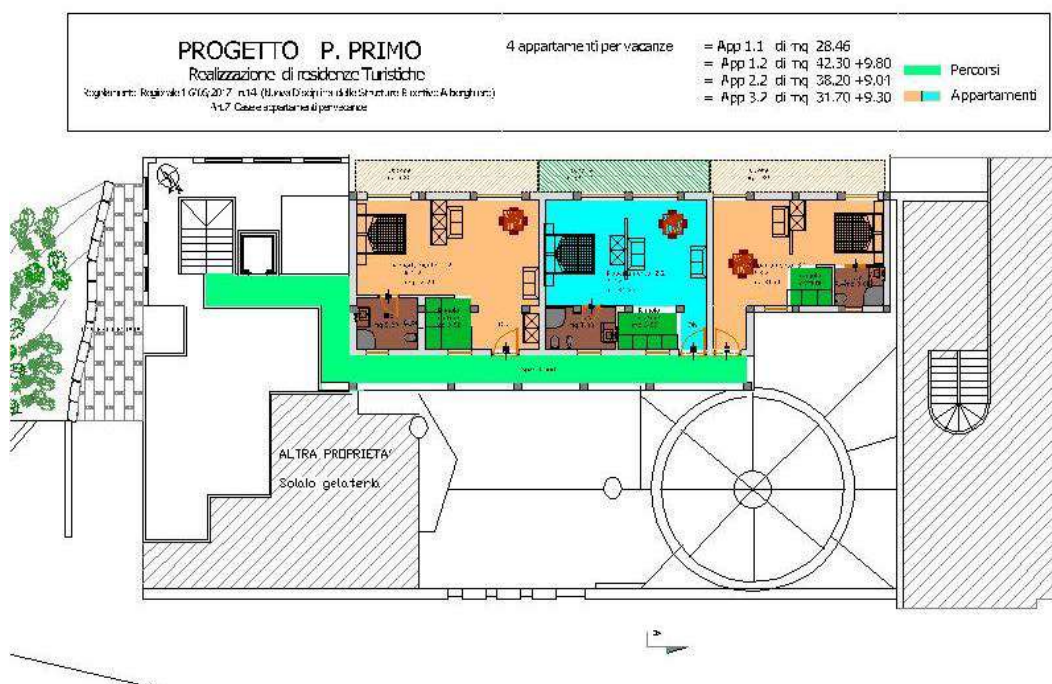
Stella Polare

Marina di Montalto (VT) – L.Mare Harmine n° 58/A : Riqualificazione ed Ampliamento Attività Ricettiva – Procedimento SUAP ai sensi art. 8 D.P.R. n° 160/2010

(vedi Schemi PT – P1°)



Schema PT- Progetto



Schema P1° - Progetto



Trasformando ed implementando così l'attuale struttura destinata a Bar – tavola calda – Ristorante in una struttura ricettiva di nuova generazione, gestita in forma imprenditoriale in ampliamento all'attività in essere e cioè "Bar – Ristorante – con annessa Casa Vacanze" di n° 4 Unità autonome e servizi per l'accoglienza. La gestione di una casa vacanze con numero superiore a tre unità, secondo la legge quadro sul turismo rientra tra le attività ricettive, e pertanto è possibile fornire agli ospiti servizi aggiuntivi tipici di un'attività turistico alberghiera, differenziando la richiesta/offerta.

d.2 Normative Applicabili alla Zona – Immobile Esistente

La zona urbana ove è sito l'edificio sotto il profilo urbanistico-edilizio è all'attualità del tutto satura e le norme ordinarie applicabili non consentono nuove previsioni, se non attraverso l'istituto della deroga **"in variante"** alle norme vigenti, fermo restando la tutela delle prescrizioni della pianificazione sovraordinata a valenza territoriale.

Vale evidenziare che sotto il profilo paesaggistico ci troviamo in un contesto completamente antropizzato/urbanizzato, in cui i valori identitari tutelati dal vincolo imposto non sussistono per caratteristiche intrinseche all'edificato urbano e pertanto le norme di tutela previgenti (ART. 29 del PTP) già rinviavano alle norme urbanistiche del P.R.G.: *"Nella zona C2 gli esiti formali e fisici del regime urbanistico vigente sono considerati sostanzialmente coerenti con le vocazioni del territorio e non in rilevante contrasto con i valori ambientali e paesistici vigenti. Pertanto il P.T.P. per quanto di sua pertinenza **assume le norme vigenti degli strumenti urbanistici come sue proprie**, fatte salve le ulteriori limitazioni dovute alla salvaguardia delle visuali di cui all'art. 14 delle presenti norme"*.

Ciò è stato recepito anche dal nuovo P.T.P.R. definitivamente approvato nel 2021.

L'exkursus analitico della normativa della zona definisce un quadro che determina ed individua la possibilità di intervento attraverso strumenti derogatori puntuali mirati al potenziamento delle attività esistenti, purché in linea con gli indirizzi di tutela e indirizzati alla riqualificazione del contesto urbano.

Il quadro che segue riassume la successione delle norme edilizie – urbanistiche in ordine cronologico e riporta i relativi parametri e prescrizioni che hanno delineato e/o definiscono la potenzialità relativa agli interventi di trasformazione possibili nella zona di nostro interesse, ubicata sul litorale della Marina di Montalto nella zona limitrofa al L.mare Harmine, all'interno del contesto edificato.

Dalla disamina cronologica dei vari atti di pianificazione che interessano l'area di intervento e dall'analisi delle norme applicabili, emerge la possibilità di operare in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, trattandosi di ampliamento di un'attività produttiva già esistente, di pregnante interesse pubblico, come sancito dalla autorevole Sentenza del C.d.S. n. 346 del 14 gennaio 2020, che conferma, il precedente orientamento per *"le strutture di interesse pubblico o destinate ad attività produttive"*, ricomprendendo quelle di tipo turistico – ricettivo, così come riconosciuto anche dalle norme della L.R. 24/98.

Trattandosi di contesto urbano ubicata in zona satura priva di sviluppo è necessario, promuovere un intervento in variante al P.R.G. da avviare tramite la procedura telematica SUAP prevista dal D.P.R. n° 160/2010, da attuare tramite richiesta di convocazione di Conferenza dei Servizi Decisoria, al fine di snellire l'acquisizione degli atti di assenso ed i molteplici pareri necessari, di competenza di diverse amministrazioni pubbliche coinvolte nel procedimento.



CRONOLOGIA NORMATIVA ZONA URBANA L.MARE HARMINE – MARINA DI MONTALTO - 1 -

Strumento di Pianificazione e/o Tutela	Normativa N.T.A.	Previsioni e Parametri	Cartografia di Riferimento	Rinvio Norme - Limitazioni	NOTE
P.d.F. 1971	TAV. 6: Completamento zone a mare	Zona D: $lf=2mc/mq$ - $Smin=500\ mq$ - $Mmax=8,50-n.3P$ - allineamenti fronte	TAV. 3 – Zonizzazione del territorio di Montalto Marina		Zona Urbana
P.R.G. previgente (1974)	-----	“E2 completam. zone a mare” Zona urbana edificata	TAV. 3 - Marina	Pianificazione Regionale	recepimento previsioni del precedente P.d.F.
P.T.P. previgente (1999)	Art. 29 testo coordinato NTA – salvaguardia visuali art. 14	Zona C2 - in cui è ammessa l'edificazione secondo il PRG vigente con particolari prescrizioni.	TAV. E/3-4 “Ambito Territoriale n° 2 – Litorale Nord”	Rinvio alla pianificazione comunale – salvaguardia Skyline	Zona Urbana Saturata
P.T.P.R. Regione Lazio (in Salvaguardia Dal 2008)	art. 28 N.T.A. Obiettivo specifico di tutela e disciplina - punto 4.2 : Strutture Commerciali e Terziarie	Promozione dei tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale. Punto 4.2.2 - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% : E' consentita la realizzazione di strutture commerciali.gli edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade.	TA V. “A” “Paesaggio degli Insediamenti Urbani”:	la tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano (MARE) : attuazione prevista sia con interventi diretti che con piani attuativi con valenza paesistica (v. artt. 28-60)	La norma di salvaguardia consente in area urbana anche la realizzazione di nuove strutture ed ampliamenti > 20% con assicurazione della qualità architettonica (rinvio art. 53) Tramite SIP
P.T.P.R. Regione Lazio (in salvaguardia dal 2008 - approvato definitivamente 2021)	art. 28 N.T.A. Obiettivo specifico di tutela e disciplina - punto 4.2 : Strutture Commerciali e Terziarie	conservazione attività esistenti compatibili con la salvaguardia del patrimonio naturale Punto 4.2.2 - nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%: Consentito solo per le attività che devono essere necessariamente localizzate sulle coste marine	TA V. “A” “Paesaggio Naturale Agrario”	lo stato attuale è individuato dalla CUS (base CTR) come ambiente urbanizzato definito “ Superfici artificiale ” individuata nella cartografia di perimetrazione del “Centro Abitato della Marina” (vedi mappa RL).	La norma di salvaguardia consente anche nell'Ambito generale del “Paesaggio Naturale”, nella parte urbana della Marina la realizzazione di nuove strutture ed ampliamenti > 20% con assicurazione qualità architettonica (rinvio art. 53) Tramite SIP



CRONOLOGIA NORMATIVA ZONA EDIFICATA L.MARE HARMINE – MARINA DI MONTALTO - 2 -

Strumento di Pianificazione e/o Tutela	Normativa N.T.A.	Previsioni e Parametri	Cartografia di Riferimento	Rinvio Norme - Limitazioni	NOTE
P.R.G. Variante (Adozione 2009 -) Approvazione D.G.R. 27/02/2018 n° 118)	Art. 2 NTA : "Il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto ovvero mediante strumenti urbanistici preventivi, in guisa che la progettazione urbanistica assuma carattere unitario.	"Perimetro Comparti Unitari soggetti a Piani Attuativi".	TA V. "8A2" "Progetto Zonizzazione Montalto Marina":	rinvia ad un Piano Attuativo a garanzia dotazione standard con particolare riguardo alle aree a parcheggio	Il recepimento OSS. N. 43 del 23/07/09 – relativa all'inserimento nel perimetro zona B6/2 consente e mira ad un ordinato sviluppo delle attrezzature a servizio della vocazione turistica,
D.P.R. n. 160/10 Regolamento semplificazione Procedimenti SUAP : con oggetto l'esercizio di attività d'Impresa in campo produttivo e/o commerciale	ART. 2 – 7 – 8 (Capo IV) + Allegato (specifiche Tecniche) - CdS art. 14 L. n. 241/90 : 1) – Art. 7 – Procedimento Unico Conforme PRG 2) – Art. 8 – Procedimento - in Variante PRG: verifica esistenza presupposti per variante urbanistica per attività in essere	Richiesta attivazione Conferenza di Servizi per conclusione certa del procedimento per interventi sia conformi che in variante agli strumenti urbanistici Procedimento Unico : Per realizzazione, trasformazione, ristrutturazione o riconversione, ampliamento delle suddette attività. Il SUAP provvede all'inoltro telematico della documentazione alle altre amministrazioni che intervengono nel procedimento.	Cartografia della Pianificazione Sovraordinata	E' richiesta la conformità del progetto con la vigente pianificazione paesaggistica e urbanistica regionale qualora lo strumento urbanistico non individui aree sufficienti (POSSIBILITA' DI DEROGA	Intervento Diretto con valore di Variante al P.R.G. per la specifica Attività Produttiva (Imprese commerciali) Interventi in deroga consentiti dalla norma paesaggistica vedi parere RL Ponza 14/12/15)

E. PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA

e.1 Fattibilità Urbanistica – Legittimità Immobile Esistente

Dall'analisi delle norme emerge quindi la possibilità di proporre una specifica variante urbanistica finalizzata alla riqualificazione del Complesso "Stella Polare" potenziando l'attività turistico-ricettiva esistente con l'implementazione e la differenziazione nella gestione imprenditoriale della struttura.

L'esistenza dell'attività fin dal 1972 determina l'obbligo di individuare l'area di intervento nell'edificio esistente mediante un percorso urbanistico derogatorio che consenta di poter ampliare l'attività senza implicare diversi e nuovi spazi, con l'obiettivo di far fronte alle nuove esigenze in linea con l'attività in essere della società che lo gestisce.

La fattibilità dell'intervento, in termini funzionali e dimensionali, si rende facilmente possibile mediante l'utilizzo e la trasformazione di spazi accessori già esistenti, che ben si prestano ad implementare le funzioni ricettive necessarie (*servizi per l'accoglienza* – *alloggi per case*



vacanza – miglioramento servizi per la ristorazione), senza implicare evidenti ampliamenti in termini spaziali, per le caratteristiche e la forma delle superfici individuate.

Tutti gli ampliamenti vengono difatti realizzati mediante il mutamento di destinazione d'uso di spazi e superfici accessorie, che già strutturalmente definiscono l'organismo del CORPO DI FABBRICA, in quanto provvisti sia di copertura che di pilastri perimetrali, sia al piano terra che al piano primo, e gli interventi proposti sono tutti volumetrica mente contenuti entro la sagoma dell'edificio, senza comportare alcuna modifica che ecceda da essa.

L'immobile allo stato attuale è legittimato sotto il profilo edilizio – urbanistico in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1. **L.E. n° 197 del 30/12/1972** – Costruzione dell'edificio balneare, secondo le previsioni del P.d.F. per un fabbricato ad uso bar-tavola calda e da un fabbricato ad uso servizi, per una cubatura complessiva di mc 1.384,03 – volume complessivo compresi i portici dei due fabbricati mc 1.603,03. L'area non era ancora sottoposta al regime di tutela paesaggistica;
2. **L.E. n° 696 del 13/02/1975** – Ampliamento dell'edificio balneare per la realizzazione di un portico di mq 98,56 (*annesso al bar-tavola calda*) e di un magazzino di mc 40,87. La volumetria complessiva finale pari a mc 1.424,90, oltre i due portici già preesistenti. L'area non era ancora sottoposta al regime di tutela paesaggistica;
3. **C.E. n° 552 del 13/12/1982** – *Progetto di Ampliamento* : Autorizza la chiusura dei due portici annessi al ristorante “*Stella Polare*” per complessivi mc 207,55 + 260,48, con volumetria complessiva finale dell'edificio pari a mc 1.892,93. L'area era sottoposta al regime di tutela paesaggistica;
4. **C.E. n° 826 del 23/10/1990** – Autorizza la copertura a terrazzo della veranda esistente (coperta da tendaggi) in aderenza al fabbricato ad uso ristorante e la realizzazione di una scala per l'accesso al lastrico solare di copertura per uso “*solarium*”, per una superficie complessiva (scala + lastrico) di mq 193,29. Fu rilasciata dalla R.L. per tali interventi l'autorizzazione paesaggistica n° 153/5 del 12/07/1990;
5. **C.E. n° 867 del 16/03/1991** – Autorizza la copertura a porticato della superficie di mq 48,00 tra i due fabbricati originari (uso ristorante – uso servizi) realizzando un prospetto unico su V.le Harmine – Di altra proprietà e non interessa gli interventi richiesti;
6. **C.E. n° 974 del 17/01/1992** – Autorizza la realizzazione di “*servizi igienici per portatori di handicap*” ai sensi della L.R. n° 13/89 affiancati alla sala ristorante per una volumetria di mc 196,50, sul lato Sx fino al confine del lotto assegnato dal P.d.F. Fu rilasciata dalla R.L. l'autorizzazione paesaggistica n° 1897/4 del 11/10/1991;
7. **C.E. n° 1.289 del 21/12/1994** – Autorizza solo la “*divisione delle unità immobiliari*” dell'intero immobile di L.mare Harmine n° 58, senza prevedere nuove volumetrie;
8. **C.E. n° 1.955 del 20/09/2000** – Autorizza la ristrutturazione e l'ampliamento di tutto il complesso con nuovi volumi al piano primo del fabbricato originariamente destinato ad uso servizi - Di altra proprietà e non interessa gli interventi richiesti;
9. **P.d.C. n° 592 del 30/05/2007** – Autorizza la “*copertura del solaio esistente*” al di sopra della sala ristorante con la previsione di collegamenti verticali (scala e ascensore). La struttura autorizzata è costituita da un telaio in C.A. e copertura piana di latero cemento, della superficie SU complessiva di mq 162,32 con H mt 2,84 all'intradosso. Unitamente al titolo furono acquisiti per tali interventi i pareri endo -procedimentali necessari (*Prot. n° 8029 del 25/07/07 Ufficio Dogane Civitavecchia ai sensi art. 19 D.Lgs n. 374/90 - Autorizzazione Paesaggistica n° 24/1 del 15/05/2006 – Prot. n° 20070007717 del 20/07/07 ai*



sensi R.D.L. n. 3267/23 x Vincolo Idrogeologico – Autorizzazione Prot. n° 14778 del 29/05/07 del RS Demanio ai sensi art. 55 Codice Navigazione).

- 10. DIREZIONE REG.LE LL.PP. – ASSESSORATO TUTELA TERRITORIO – MOBILITA' – Prot. n° 2018-0000781324 del 17/12/2018** – Attestato di Deposito del Certificato di Collaudo dei *“Lavori di realizzazione copertura di un solaio esistente”* – Lotto 1 Stralcio 1 – Edificio – Scala – Immobile distinto N.C.E.U. Fg 88 Part. 90 – L.mare Harmine – Montalto di Castro (VT): Ing. Giordana Geronzi Coolaudatore - Certifica la conformità dell'opera alla normativa antisismica ed al progetto depositato.

Il Collaudo depositato con l'atto di cui al punto 10. va a Completare la Procedura del Progetto Strutturale – di cui all'Autorizzazione Prot. n° 27094 del 26/11/2009 – Den. Pos.159 id 715 c/o il Genio Civile di VT – Deposito n° 254614 del 04/03/2010.

La struttura autorizzata di cui al punto **10.** è stata realizzata parzialmente, in particolare non sono stati realizzati i collegamenti verticali (*scala e ascensore*).

Le zone del nuovo intervento proposto interessano le porzioni di edificio legittimate con i titoli di cui ai punti **4.** e **9.**, di cui la prima relativa al piano terra per la trasformazione da veranda coperta a *“Sala Polivalente per l'accoglienza”* a servizio degli *“alloggi”*, ed il secondo relativo al piano primo per la trasformazione da Portico – solarium coperto ad *“alloggi per case vacanza”*, oltre la realizzazione dei collegamenti verticali non completati (*Scala – Ascensore*) e la riorganizzazione funzionale del piano terra relativo al nucleo originario del fabbricato ad uso bar - tavola calda – ristorante, con l'introduzione di n° 1 alloggio H accessibile ed una nuova distribuzione dei servizi di ristorazione.

In ordine alla fattibilità degli interventi come evidenziato nelle relative analisi, sia sotto il profilo geologico – idrogeologico che urbanistico/paesaggistico territoriale sono ammissibili le deroghe per opere di riqualificazione e ristrutturazione di strutture destinate ad attività produttive in essere e pertanto la realizzazione degli interventi finalizzati al mantenimento – miglioramento - ampliamento della stessa ricettività è perseguibile, ed è anche in sintonia con la nuova pianificazione comunale (*Variante al P.R.G. approvata con D.G.R.L. n. 118 del 27/02/2018*).

e.2 Attuazione Urbanistica – Proposta di Variante

L'intero Complesso immobiliare, costituito da U.I. di diverse proprietà, è situato in zona urbana con caratteristiche insediative di tipo “B”, ai sensi dell'art. 2 del D.M. n° 1444/68, ed è destinato dall'origine ad attività turistico-ricettiva, come riconosciuto nell'ambito della *D.C.C. n° 73 del 28/11/1997 - perimetrazione ai sensi art. 1 L.R. n° 59/95*.

Il progetto proposto per l'implemento dell'attività produttiva comporta sostanzialmente, in termini insediativi, un incremento in variante volumetrica rispetto all'attualità, ma contenuta entro le superfici complessive e la sagoma del fabbricato, non eccedendo dal corpo di fabbrica attuale, da regolamentare con specifica norma in conformità al progetto proposto ed alla destinazione ricettiva.

Non va trascurato per l'attività la difficile ripresa a seguito del fermo COVID, in cui l'elemento primario è la necessità di rispondere all'attuale richiesta di ricettività diversificata rispetto agli anni precedenti alla pandemia.

Il rilancio e lo sviluppo dell'impresa, sita in posizione strategica rispetto al contesto, situata sulla costa con affaccio diretto sull'arenile e fronte mare, posta a ca 3,00 Km dalla stazione ferroviaria, costituisce l'obiettivo principale del Progetto.

Gli interventi proposti ed il relativo potenziamento dell'attività consentiranno un incremento minimo di n. 5 unità lavorative rispetto alle attuali n. 9 unità lavorative.



Con gli interventi proposti si va infatti a rendere più funzionale l'attività ricettiva di ristorazione, implementandola al piano terra con l'introduzione di n° 1 alloggio H accessibile oltre servizi per l'accoglienza "*Sala Polivalente x alloggi case vacanze*", e la riorganizzazione funzionale di ristorazione, mentre al piano primo con quella di "*alloggi per Case Vacanza*" di tipo extralberghiero, con la realizzazione di n° 3 Unità autonome al piano primo.

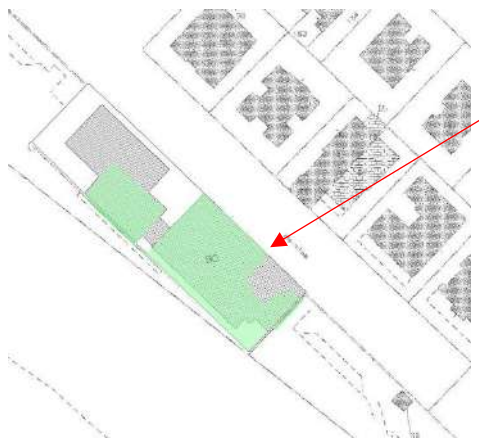
La nuova norma di attuazione che si va a proporre, al fine di regolamentare gli interventi richiesti, prende spunto dalle norme più prossime per tipologia, già fissate nella vigente Variante al P.R.G., e cioè la zona limitrofa all'edificio ed al lungomare, denominata B6/2, e la zona più pertinente destinata ad attività ricettive denominata F4, in quanto assimilabili per analogia, e che di seguito si riportano:

▪ **COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO – VT - VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**
STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE :

SOTTOZONA B6 – *Tale Sottozona riguarda una vasta Zona di territorio situata a Marina di Montalto. L'area prossima al litorale, individuata sull'elaborato grafico con la sigla B6/2 e sulla quale insistono edifici già realizzati, dovrà, al fine di consentire un ordinato sviluppo ed **un'organica dotazione di attrezzature a servizio della peculiare vocazione turistica**, essere sottoposta ad uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica che potrà prevedere il cambio di destinazione d'uso da residenziale a turistico ricettivo, garantendo nel contempo **la dotazione di aree a standard nel rispetto della normativa vigente in materia, con particolare riguardo alle aree a parcheggio.***

SOTTOZONA F4a – **COMPLESSI TURISTICO RICETTIVI E SERVIZI COMMERCIALI** – *Tale sottozona si riferisce esclusivamente alle aree soggette al Piano Particolareggiato di Marina di Pescia Romana. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri che disciplinano tale aree si rimanda alle norme del P.P. approvato.*

La norma rivalutata e pertinente per lo specifico intervento relativo alla porzione di edificio interessato, si propone nei termini che seguono :



Zona F – Sottozona F4/b – Edificio SP 1 –

Tale sottozona si riferisce esclusivamente al Complesso a destinazione turistico - ricettiva e servizi commerciali, edificato sul lungomare civico 58/A – denominato "*Stella Polare*" individuata al Fg 88 part. 90 relativamente all'unità sub 9, per cui è consentito un ordinato sviluppo entro le superfici complessive e la sagoma del fabbricato, per il potenziamento ed ampliamento dell'attività **nei limiti del 50% dell'esistente**, in adeguamento alle normative vigenti per le strutture di tipo extralberghiero e turistico ricettivo. Dovrà essere prevista la dotazione di standard con particolare riferimento alle aree a parcheggio ed a verde, da individuarsi nei limiti di disponibilità nelle zone viciniori di influenza, anche con servizi in Convenzione con il Comune. Per quanto riguarda gli indici ed i parametri che disciplinano tale aree si rimanda allo specifico progetto che sarà approvato con i titoli edilizi pertinenti.

Di seguito, in forma di riepilogo, vengono riportati i dati urbanistici attuali a confronto con i volumi e le superfici proposte dal progetto, rimandando agli elaborati grafici per maggior dettaglio delle specifiche tecniche e distributive:



ANALISI E DIMENSIONAMENTO URBANISTICO DELLA VARIANTE															
STATO ATTUALE						TRASFORMAZIONE PROPOSTA				Variazioni					
Attività Ricettiva															
Piano	Destinazione uso	SL	Volume legittimo	SL Snr Portici	Spazi aperti	Destinazione uso	SL	Volume in Ampliam. mc	SL Snr Terrazze percorsi	SL Tot. Incremento mq		Volume Tot. Incremento mc		Snr Tot. Incremento mq	
		mq	mc	Terrazze mq			mq	SL*h 3,4 pt SL*h 3,2 p1	mq	mq	%	mc	%	mq	%
P.T.	Bar - Reception	91	355		23	Bar - Reception	102	398	23	11		43		0,00	
	Veranda			155						-155				0,00	
	Ristorante	159	557			Ristorante	159	557		0		0		0,00	
	Servizi Ristorazione	121	424			Servizi Ristorazione	73	254		-48		-169		0,00	
	Servizi Igienici	44	141			Servizi Igienici	44	141		0		0		0,00	
						Sala Polivalente per Alloggi	155	527		155		527		0,00	
						Alloggio H) Int 1	37	122		37		122		0,00	
	Altra proprietà	182	615	0		Altra proprietà	182	615		0		0		0,00	
	Tot P.Terra	597,35	2090	155	23		752	2613	23	0		522		0,00	
P.1°	Terrazza coperta			192		Casa Vacanza	135	432	68	135		432		-124,00	
Consistenza Complessiva		597	2090	347	23		887	3045	91	290	48	954	46	-124	-74

Il riepilogo analizza ed evidenzia l'incremento dell'edificio, in termini volumetrici e di superfici, in relazione alla attuazione della proposta, evidenziando la odierna e successiva consistenza a confronto .

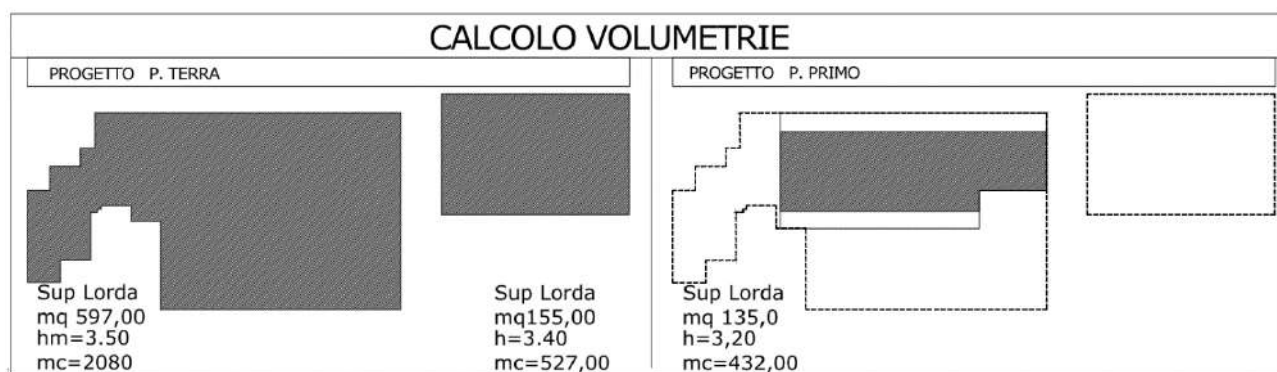
Dalle analisi evidenziate nei prospetti relativi alle superfici utili e non residenziali (Figure 12 – 13 : SU – Snr) e calcolando l'incremento volumetrico in relazione al volume legittimo risultante dai titoli edilizi, la trasformazione proposta ottiene il Bilanciamento tra la **SL** (*Superficie lorda*) e la **Snr** (*superficie non residenziale*), andando pertanto ad utilizzare per l'ampliamento delle **SU** (*Superfici utili*) essenzialmente superfici accessorie già esistenti **Snr**, e quindi entro la sagoma del corpo di fabbrica esistente, limitando la nuova realizzazione esclusivamente al piccolo percorso di raccordo tra la scala ed il ballatoio al piano primo.

La consistenza volumetrica all'attualità per tutto il fabbricato ad uso bar – ristorante + proprietà limitrofa, è determinata dai titoli di cui ai punti **2. + 6. :**

$$V = mc (1.424,90 + 207,55 + 260,48 + 196,50) = 2.090 \text{ mc}$$

e la SL è quella della sagoma del piano terra derivante dai titoli rilasciati:

$$SL_{tot} = mq \text{ 597}$$





e.3 Verifica di Coerenza con la norma in deroga

Dalla lettura dello specchio riepilogativo emerge che l'intervento di trasformazione proposto, con l'incremento di **mc 954 c.a.** per l'attività ricettiva esistente (*dagli attuali complessivi mc 2.090 c.a. relativi alla porzione di edificio*) al termine dell'operazione va a concretizzarsi, con un rapporto vicino ad 1/1 tra la superficie lorda finale e la Superficie lorda iniziale **$SL_f/SL_i \leq 1$** (mq 978/967 = 1,01), in cui la differenza > 1 della proposta è riferita solo al percorso di collegamento.

La variante prevede il potenziamento dell'attività in essere, entro il limite stabilito dalla norma (**46% progetto < 50% norma in variante**) in cui il rapporto finale tra superficie coperta in ampliamento e superficie coperta esistente risulta analogo, nel rispetto quindi della sagoma dell'immobile.

Le finalità dell'intervento rispettano quindi appieno i presupposti e gli obiettivi essenziali della norma di riferimento, che ha le sue radici nella disciplina dettata dall'ex art. 5 del D.P.R.447/1998, mirata a semplificare i procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione delle attività produttive, consentendo di variare lo strumento urbanistico "saltando" la procedura ordinaria al ricorrere delle ipotesi previste, conseguenti alla procedura del SUAP, come nel caso di specie, previa valutazione dell'interesse pubblico dell'attività turistico – ricettiva sulla proposta tramite Delibera del Consiglio Comunale.

Sotto il profilo paesaggistico l'intervento, strettamente ricompreso entro la sagoma e le superfici dell'edificio esistente, è conforme alla pianificazione sovraordinata relativa al **"paesaggio degli insediamenti urbani"**, secondo la **"Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"** di cui all'art. 28 - punto 4.2.2 della TAB B) allegata all'art. 28 delle norme del P.T.P.R., relativamente alla tipologia di intervento ad uso produttivo, commerciale terziario, che ammette gli ampliamenti superiori al 20% , prescrivendo la qualità architettonica armonizzandola con il tessuto urbano circostante

e.4 Dimensionamento Standards Urbanistici

Gli interventi anche se siti in un contesto fortemente antropizzato e privo di spazi accessori ulteriori, comunque implicano una variante volumetrica con modesto aggravio nel peso insediativo sul territorio, e pertanto corre l'obbligo di garantire l'interesse pubblico anche mediante la verifica sulla dotazione di standards, da soddisfare in particolare prevedendo nuove aree a verde e parcheggio, anche mediante la monetizzazione, al fine di bilanciare il sovraccarico per servizi, anche aderendo ad iniziative e/o misure compensative alternative che possano maggiormente garantire l'interesse pubblico prevedendo la gestione e realizzazione degli spazi definiti in dotazione.

Difatti per quanto attiene il dimensionamento degli standard ai sensi del D.M. n° 1444/68 attinente la proposta di variante con ampliamento volumetrico, si ritiene che la corretta lettura dell'art.5, comma 2 del D.M. 1444/68 non sia da considerare impositiva della mera cessione di aree, trattandosi nel caso di specie di una struttura ricettiva già esistente e non un nuovo insediamento, peraltro in zona già urbanizzata con caratteristiche insediative tipiche di una zona **"B"** di completamento.

In tal senso si ritiene proponibile, previo assenso del C.C., l'ipotesi di prevedere interventi compensativi adeguati e pertinenti, in conformità agli indirizzi già fissati dall'Ente con Deliberazione C.C. n. 76 del 13-12-2016, avente per oggetto: **"Interventi di Edilizia Produttiva in Variante allo Strumento Urbanistico Generale - Art. 8 D.P.R. 160/2010 - Approvazione Schema di Convenzione Urbanistica"**, al fine di un idoneo inserimento dell'opera nel contesto territoriale e nel rispetto delle esigenze di interesse collettivo.



Di seguito il dimensionamento degli standards a norma di legge, relativamente all'implemento nel carico urbanistico dell'intervento:

▪ **Calcolo dotazione Standards – art. 5 c. 2 D.M. n° 1444/68**

(superficie di standard da cedere al comune pari all'80% della superficie da edificare, di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici)

$SL_{progetto} = mq\ 155 + 135 = mq\ 290/100 = mq\ 2,90 * 80 * 0,50^{NB} = mq\ 116,00 * 0,50 = mq\ 58,00$ a parcheggio + mq 58,00 a servizi collettivi (verde)

in cui:

NB: il coefficiente di 0,50 applicato si riferisce a:

- Riduzione alla metà per localizzazione in zona territoriale tipo "B", prevedendo adeguate attrezzature integrative/compensative

Alla luce della nota carenza di parcheggi nella zona della Marina e tenendo conto delle zone destinate a parcheggio nella Variante al P.R.G., site nelle immediate prossimità del Complesso Stella Polare si propone, oltre la monetizzazione per la dotazione degli standard di legge, di formalizzare la proposta per la detenzione e gestione di totali **n° 4 posti auto**, da regolamentare tramite l'apposita Convenzione, previa corresponsione dei canoni di OSP per l'uso degli stessi, da destinare a servizio parcheggio della Casa Vacanze di nuova realizzazione, in ampliamento all'attività in essere, n° 1 posto auto/cad alloggio.

In tale modo, con la gestione dei posti auto il sovraccarico, oltre che monetizzato, sarà compensato con il fabbisogno di parcheggio necessario alla nuova struttura di case vacanze.

La Convenzione sarà redatta ed approvata con le modalità di indirizzo fissate dal Consiglio dopo l'approvazione dell'intervento in variante, in conformità ai contenuti nel "**DOC.06 - Relazione Descrittiva Intervento Compensativo/ Perequativo**".

La dotazione complessiva ricomprende il suddetto fabbisogno fissato dal D.M. 1444/68.

Tenendo conto che un posto auto si attesta mediamente su una superficie di mq 12,50/cad. Il dimensionamento del parcheggio e del verde relativamente all'intervento proposto così risultano:

1. dotazione parcheggi : $P = mq\ 58,00/12,50\ cad. = n°\ 4,64$ posti auto

2. dotazione verde : $V = mq\ 58,00$ servizi collettivi

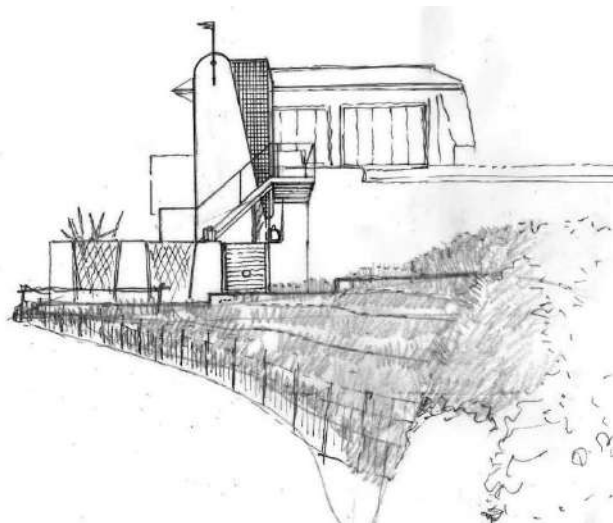
Per quanto attiene la dotazione di area a verde o a servizi collettivi, quantificata in mq 58,00, al fine di rispettare un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto del lungomare, si ravvisa una convergenza tra l'interesse privato e quello collettivo, nel rispetto dell'art. 5 del D.M. 1444/68.

Pertanto la proposta progettuale prevede la realizzazione dell'ingresso autonomo agli alloggi delle Case Vacanze (PT – P1°), aprendo un varco nel muro perimetrale su lato Sud/Est, con l'interessamento di una porzione di arenile da qualificare con **una area a verde e un percorso pavimentato a servizio dell'attività**, di uso e beneficio pubblico.

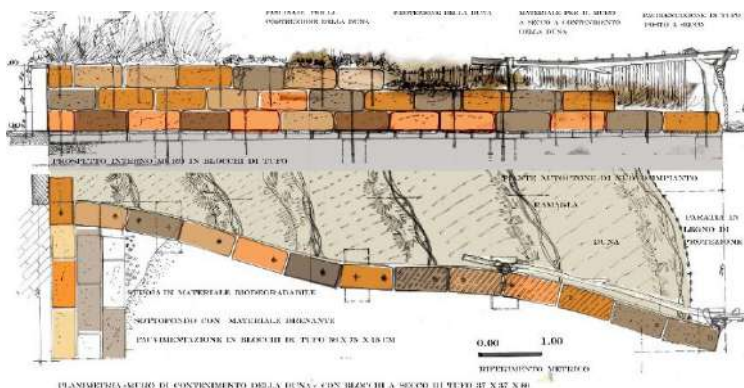


Figura 14: VISTA NUOVO INGRESSO – Lato Est - Ingresso “Case Vacanze”

Si propone quindi la realizzazione ed il mantenimento di una zona filtro a verde che caratterizzi e qualifichi, insieme all'Insegna, l'ingresso alle “Case Vacanze” direttamente dall'esterno.



**Figure 15 – 16 :
FIORIERA - INGRESSO “Case Vacanze”**



L'ispirazione è quella di richiamare le originarie “dune verdi” lungo la spiaggia, mediante la creazione di un “**piccolo giardino dunale**” ubicato a ridosso del muretto del lungomare prossimo alla proprietà della Stella Polare, prevedendo sia l'accesso al mare che per il pubblico, andando a costituire una zona filtro, ove collocare essenze autoctone a basso o nullo consumo idrico, e finalizzato ad evidenziare e qualificare l'ingresso alla nuova attività extralberghiera, riproponendo una integrazione del costruito con la “**Rinaturalizzazione della Duna**”.

Tale ipotesi, da realizzare a cura del soggetto proponente a supporto dell'iniziativa, individuando l'area da destinare a verde in prossimità all'accesso alla spiaggia, sarà oggetto della Convenzione, con soluzione da concordare con la P.A. nel rispetto delle reciproche esigenze, regolamentandone la gestione.



Lo specchio reiepilogativo che segue assicura il rispetto della dotazione degli standards di legge, mediante la corrispettiva monetizzazione, implementata anche con la realizzazione e/o gestione delle opere.

STANDARDS	DM 1444/68 art. 5 c. 2 mq	DOTAZIONI INTERVENTO (Progetto) mq	Previsioni CONVENZIONE	VERIFICATO
PARCHEGGI	58,00/12,50 = 4,64 posti auto	50 = 4 posti auto	Monetizzazione + gestione + OSP	SI
VERDE – Servizi collettivi	58,00	70 + 20 aiola dunale + percorso	Realizzazione con scomputo oneri + gestione	SI
TOT. mq	116,00	140,00		

F. ELENCO ELABORATI

La proposta formulata, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione prevista dalla procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010 (*ex art.5 DPR 447/1998*), si compone dei seguenti elaborati :

- **TAV. 01** – CARTOGRAFIA - Inquadramento Territoriale - Proposta Zoning
- **TAV. 02** – ELABORATI GRAFICI : Planimetrie (Ante – Post)
- **TAV. 03** – ELABORATI GRAFICI : Prospetti – Sezione (Ante – Post)
- **TAV. 04** – ANALISI/PROGETTO Collegamenti Verticali (Scala – Ascensore)
- **TAV. 05** – INTERVENTO PEREQUATIVO – Verde – Percorso (Ingresso sul L.mare)
- **TAV. 06** – Documentazione Fotografica del Contesto
- **DOC. 00** – Relazione di Verifica Coerenza Paesaggistica - Monetizzazione Standard
- **DOC. 01** – Relazione Urbanistica – Inquadramento – Dimensionamento
- **DOC. 02** – Relazione Intervento Perequativo/Compensativo – Schema Convenzione
- **DOC. 03** – Relazione Tecnica Illustrativa
- **DOC. 04** – Relazione Sanitaria
- **DOC. 05** – Relazione Aziendale Attività Ricettiva e Implemento (Ciclo Produttivo)
- **DOC. 06** – Relazione Paesaggistica -- D.P.C.M. 12/12/2005
- **ALL. A₁** – Verifica Superficie Finestrata – Piano Terra
- **ALL. A₂** – Verifica Superficie Finestrata – Piano Primo
- **ALL. B** – Verifica Accessibilità PT – Alloggio – Servizi Igienici - Percorsi
- **ALL. C** – Allaccio in Pubblica Fognatura – L.mare Harmine

Montalto di Castro, 13 maggio 2022

IL PROGETTISTA Arch. Carla Pasqualini

