



Interventi di Riqualificazione con  
Ampliamento dell'Attività Ricettiva  
**"STELLA POLARE"**

Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58a

**PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL  
P.R.G. AI SENSI ART. 8 DEL D.P.R. N°  
160/10 PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA**

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

- Relazione di Verifica Coerenza Paesaggistica
- Monetizzazione Standard

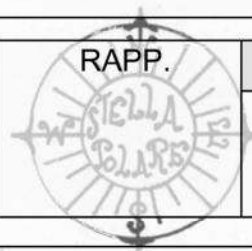
"STELLA POLARE"

PROPRIETÀ : POLI

DATA

13/05/2022

RAPP.



DOC

00

PROGETTISTA

Arch. Carla Pasqualini

PSQ CRL 54D60 C447H

COLLABORATORI

Arch. Arnaldo Vicari

Geom. Vinicio Cesetti

RICHIEDENTE

"Stella Polare di

Poli Aldo & C. S.a.s."

P.Iva: 01211550569



PROGETTO DI VARIANTE AL P.R.G. IN VARIANTE PAESAGGISTICA  
VIA TIRRENA N. 6 MONTALTO DI CASTRO VITERBO TEL. 0766/899865





## **RELAZIONE DI VERIFICA PRELIMINARE** **DI COERENZA PAESAGGISTICA**

**Ai sensi delle Norme tecniche del P.T.P.R. Regione Lazio – ed. 2021**

### **PROGETTO :**

***< Interventi di Recupero e Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con Ampliamento dell'Attività turistico - ricettiva "STELLA POLARE" >***

Procedura SUAP in Variante al P.R.G. ai sensi art. 8 del D.P.R. n° 160/10 per Attività Produttiva esistente – Recupero Urbano dell'edificio sito in area urbanizzata ricadente nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani del P.T.P.R. in area sottoposta a tutela con Decreto Ministeriale 19 gennaio 1977

**Immobile :** Edificio Commerciale Bar – Ristorante “Stella Polare”

**Proprietà :** Poli Aldo – Mattu Anna

**Gestore Attività:** “Stella Polare di Poli Aldo & C. S.a.s.” - con sede in Montalto di Castro (VT) – Lungomare Harmine 58/A c.a.p. 01014 -

**Partita Iva/Cod. Fisc :** 01211550569 – **indirizzo PEC:** [stellapolare.sas@pec.it](mailto:stellapolare.sas@pec.it) – **N° REA:** VT-73810 – **Socio Accomandatario :** POLI ALDO

## • PREMESSA

Obiettivo prioritario e strategico della proposta di variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/10 per attività produttive nel campo dei servizi turistico – ricettivi, consiste nel ricercare l'integrazione funzionale ed il potenziamento in termini di produttività di una attività storica, mediante il suo rinnovamento anche in termini gestionali.

Tale attività è una realtà già presente sul territorio fin dal 1985, su un edificio sorto per finalità turistico – ricettive, sito in Località della Marina, nel Comune di Montalto di Castro (VT), posta all'interno di un più vasto edificio fronti stante l'arenile, con accesso dal lungomare, risalente alla prima pianificazione e programmazione urbanistica relativa allo sviluppo del litorale costiero laziale, attuata con il P.d.F. – Programma di fabbricazione del 1971.

Siamo alla presenza di una attività che ha attualmente bisogno di un potenziamento ed adeguamento funzionale, dettato dalle nuove esigenze del mercato, radicalmente innovata a seguito della pandemia COVID, che ha fortemente limitato l'attività in essere, attualmente dedicata solamente alla Ristorazione – Bar – tavola calda, implicando obbligatoriamente la necessità di offrire alla clientela altri servizi di soggiorno dedicato alle famiglie, secondo la nuova tendenza dell'offerta/richiesta turistica.

La localizzazione dell'attività nel centro edificato e la conformazione dell'edificio implicano che l'ampliamento e la conseguente nuova organizzazione avvenga all'interno della struttura architettonica dell'immobile, utilizzando parti strutturali e superfici/spazi già esistenti che possano consentirne lo sviluppo ed il completamento funzionale senza aggiunte, prevedendo pertanto aumenti volumetrici e mutamenti di destinazione d'uso mediante l'utilizzo ed il completamento volumetrico di parti accessorie e pertinenziali, poiché l'ubicazione del lotto non consente ulteriori estensioni.

L'unità immobiliare interessata è posta all'interno di un Complesso immobiliare più vasto, interamente dedicato ai servizi turistici ricettivi di diverse proprietà, dove l'iter amministrativo per la sua edificazione è nato con la L.E. n° 197 del 30/12/1972 relativa alla – *Costruzione di un edificio balneare con un fabbricato ad uso bar-tavola calda e di un fabbricato ad uso servizi*”, secondo le previsioni dell'allora vigente P.d.F. l'area non era ancora sottoposta al regime di tutela paesaggistica.

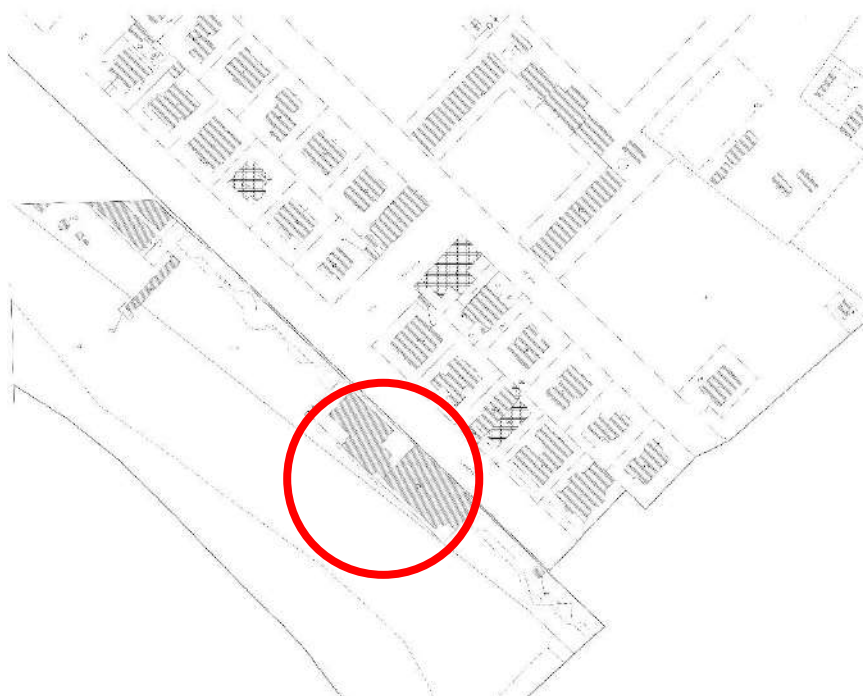
La riqualificazione è affidata anche all'ampliamento ed al potenziamento, mediante il completamento ed il mutamento di destinazione d'uso delle due strutture porticate poste al piano terra e primo, entrambi provviste di copertura e pilastri perimetrali, al fine di poter diversificare l'offerta d'ospitalità nel campo turistico ricettivo, estendendo l'esercizio di impresa anche con la

funziona extralberghiera, implementandola con la gestione di case vacanza, la cui tipologia in forma imprenditoriale rientra tra le attività ricettive, razionalizzando funzionalmente la distribuzione dei servizi annessi alla ristorazione, implementata con servizi aggiuntivi per l'accoglienza, in modo da offrire un pacchetto consono e diversificato alla clientela del fiorente centro balenare laziale.

### • **CONSISTENZA IMMOBILIARE**

L'unità immobiliare dedicata all'attuale attività, è situata in Comune di Montalto di Castro in provincia di Viterbo - località Marina - Lungomare Harmine al civico 58/A, ha la seguente consistenza ed identificativi catastali:

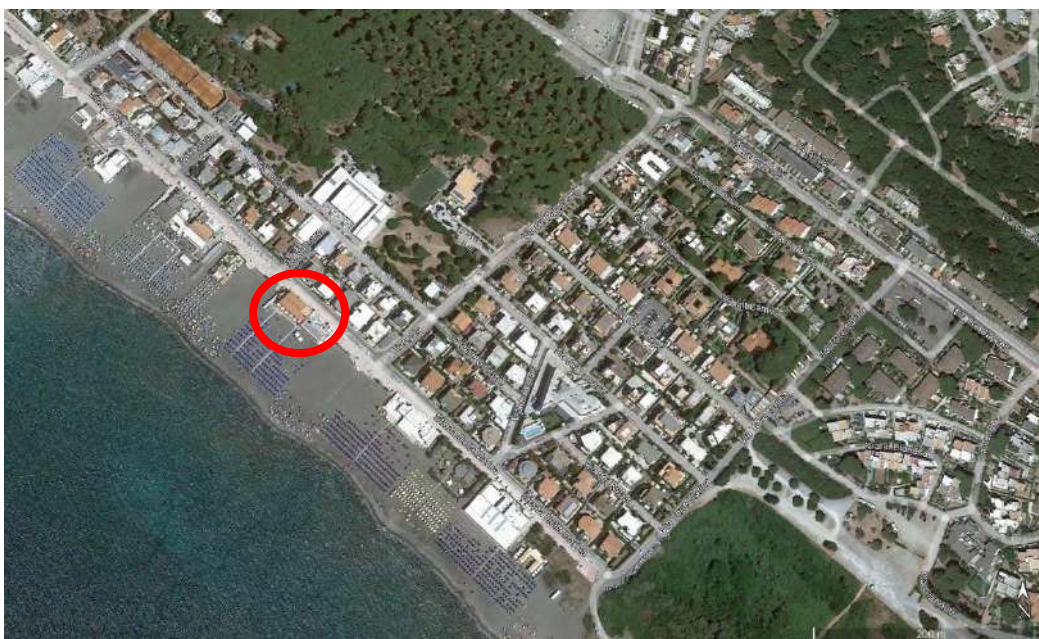
- Il complesso immobiliare è edificato su terreno distinto al N.C.T. al foglio 88 part. 90 della superficie complessiva catastale di mq. 1.198 fondiari – Ente Urbano – Partita 01 - di differenti proprietà;
- L'Unità immobiliare ad uso commerciale, è distinta al N.C.E.U. al foglio 88 part. 90 sub 9 – categoria C/1 – classe 5 – consistenza mq 558 – superficie catastale complessiva mq. 564 – Rendita Euro 10.835,68 – in comproprietà tra :
  - MATTU Anna, nata a FONNI (NU) il 28/07/1958 – C.F.: MTT NNA58L68D665P;
  - POLI Aldo, nato a CANINO (VT) il 27/04/1944 – C.F.: PLO LDA44D27B604D;





All'interno del lungomare Harmine al civico 58/A, in località Marina di Montalto (VT), l'intervento investe una porzione di fabbricato facente parte del Complesso **"Stella Polare"**, oltre una piccola porzione dell'area limitrofa sull'arenile comunale, posta in adiacenza all'edificio sul lato sud/est, ove sono individuate le aree destinate al verde ed oggetto di intervento compensativo.

Il progetto, nella complessità dell'intervento, prevede il recupero in parte per la realizzazione di Alloggi per Case Vacanze, con servizi di accoglienza per totali mq 290 di nuova SL in ampliamento, utilizzando superfici accessorie esistenti, oltre una nuova distribuzione e razionalizzazione della S.L. esistente al piano terra per totali mq. 415, destinandola in parte all'accoglienza ed in parte ai servizi annessi all'attività di ristorazione in essere (*Sala polivalente per accoglienza S.U. ca. 140*), e individua complessivi 90 mq di suolo pubblico posto sull'arenile comunale per la realizzazione del verde e del percorso, quali interventi compensativi di riqualificazione dei servizi.



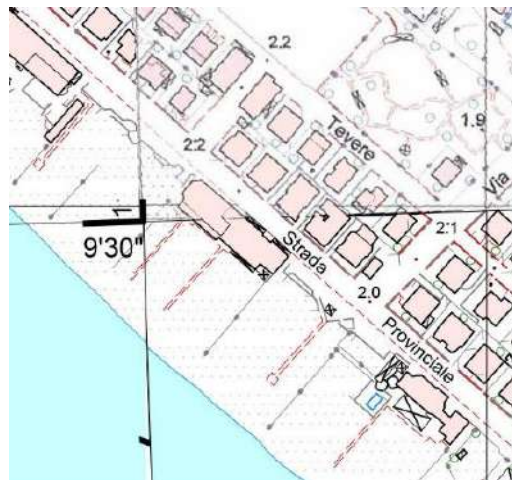
*Foto aerea zona litoranea Marina di Montalto (VT)*

Le cubature del progetto, complessivamente valutate con un incremento Volumetrico Totale di **mc 954**, saranno così suddivise:

- **Mc 522** con destinazione d'uso *"Sala Polivalente a servizio dell'accoglienza"*, su una superficie di mq. 155 S.L. al piano terra;
- **Mc 432** con destinazione d'uso *"Alloggi per Case Vacanza"*, su una superficie di mq. 135 S.L. al piano primo;

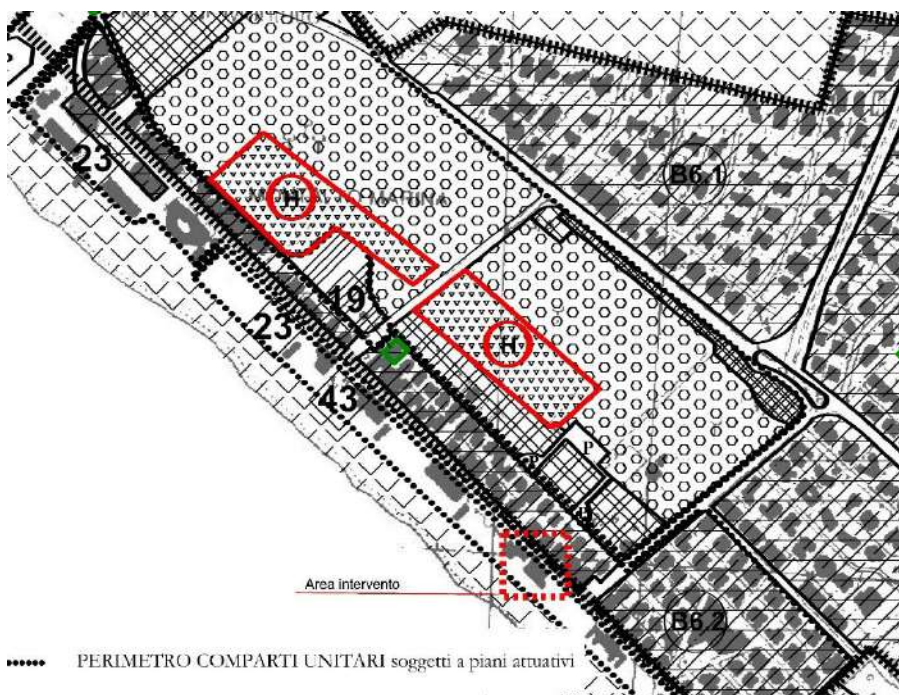
- Oltre i percorsi di collegamento verticali ed orizzontali per l'accessibilità ed i balconi annessi agli alloggi.

*Stralcio C.T.R. 5000 - aree localizzate in  
Loc. Marina – L.mare Harmine*



- **REGIME URBANISTICO VIGENTE - P.R.G.**

Ai sensi ed agli effetti della legge 17 agosto 1942 n° 1150 (*e successive modificazioni ed integrazioni*) il Comune di Montalto di Castro è dotato di P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 118 del 27.02.2018 (*BURL n°22 del 15/03/2018*) nel quale le aree sono classificate come zona bianca e *soggetta a Piano Attuativo* – per cui il P.R.G. non sono indicati i parametri urbanistici che permetterebbero una corretta pianificazione.



*Stralcio di P.R.G. zona della  
Marina*

- **VINCOLI E DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

#### 4.2 Il Piano Territoriale Paesistico Regionale

Il nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio è stato adottato dalla Giunta Regionale con gli artt. n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22 e 23 della Legge Regionale sul Paesaggio n° 24/98, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 5 del 21/04/2021, pubblicato sul B.U.R.L. n° 56 del 10/06/2021, Supplemento n° 2 su Proposta da parte del Consiglio Regionale del Lazio.

La normativa sulla tutela dei beni paesaggistici è regolamentata dal D.Lgs. 22/01/2004, n° 42, che ha introdotto il *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*, meglio noto come *“Codice Urbani”* che si presenta, da un punto di vista sistematico, come la diretta attuazione dell’articolo 9 della Costituzione, ai sensi del quale la Repubblica Italiana *“tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della nazione”*.

Il Codice Urbani definisce per la prima volta il significato giuridico sia di *“tutela”* che di *“valorizzazione”* dei beni paesaggistici.

Per tutela si intende l’esercizio delle funzioni e la disciplina delle attività dirette ad individuare i beni paesaggistici ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione.

L’esercizio unitario delle funzioni di tutela dei beni paesaggistici sono attribuite al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, che le esercita direttamente, la Regione, invece, assicura che il paesaggio sia adeguatamente tutelato e valorizzato, a tal fine, la Regione coopera con il Ministero nell’esercizio delle funzioni di tutela esercitando le relative funzioni amministrative e provvedono a promuovere la conoscenza dei beni paesaggistici ai fini della fruizione pubblica degli stessi nonché a sostenere gli interventi di valorizzazione e di conservazione dei beni medesimi.

I piani paesaggistici definiscono le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, nonché gli interventi di valorizzazione del paesaggio, anche in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile.

Ai sensi dell’articolo 143 del nuovo codice, il piano ripartisce il territorio in ambiti omogenei, individuando quelli di elevato pregio paesaggistico fino a quelli significativamente compromessi o degradati o fortemente antropizzati.



In funzione dei diversi livelli di valore paesaggistico riconosciuti, il piano attribuisce a ciascun ambito corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica.

L'articolo 145 del nuovo codice prevede che i piani paesaggistici contemplino anche le misure di coordinamento con gli strumenti di pianificazione territoriale e di settore, nonché con gli strumenti nazionali e regionali di sviluppo economico.

I P.T.P.R. costituisce un unico piano paesaggistico per l'intero territorio del Lazio ed è stato predisposto dalla struttura amministrativa regionale competente in materia; ha come obiettivo l'omogeneità delle norme e dei riferimenti cartografici. Dopo la sua definitiva approvazione, il P.T.P.R. ha sostituito definitivamente tutti i Piani Territoriali Paesistici ad esso previgenti .

Dall'analisi della Tav. A 353 – *Sistemi ed ambiti del paesaggio* – art. 135, 143 e 156 D.lgs. 42/04 - art. 21, 22, 23 e 36 comma quater L.R. 24/98, emerge che complessivamente l'area, oggetto d'intervento, è classificata in:

**“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”** - art. 28 delle N.T.A. del P.T.P.R.. (edizione 2021) per la zona interessata dall'edificio, oggetto di interventi di riqualificazione ed ampliamento dell'attività produttiva esistente;

**“Paesaggio Naturale”** - art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.R.. (edizione 2021) per la zona limitrofa all'edificio, interessata dal nuovo accesso alle Case Vacanza (percorso) e dalla realizzazione dell'aiola verde;

Gli artt.. 22 e 28 delle N.T.A. del P.T.P.R. recitano :

**Art. 22**  
**(paesaggio naturale)**

1. **Il paesaggio naturale è costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità** per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità.

**Art. 28**  
**(paesaggio degli insediamenti urbani)**

1. **Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. Tali ambiti sono perimetrati dal presente PTPR come aree urbanizzate** con gli effetti di cui agli articoli 34 comma 8, 35 comma 9, 36 comma 7 e 61 delle presenti norme, già indicate dagli articoli 5 comma 4, 6 comma 5, 7 comma 7, e 31 quinquies della L.R. 24/1998. **Il riferimento per la individuazione del paesaggio degli insediamenti urbani sono le aree rilevate dalla Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio** nelle classi di uso relative alle Superfici artificiali - Ambiente urbanizzato, in particolare l'insediamento residenziale e l'insediamento produttivo con percentuale di occupazione del suolo superiore al 30 per cento, attribuendo, in taluni contesti, in corrispondenza delle classi del tessuto residenziale sparso una diversa tipologia di paesaggio in relazione al grado di trasformazione del territorio ed alla dispersione dell'edificato, nonché alla presenza di tessuti storici o con particolari qualità naturalistiche o geomorfologiche.
2. La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in particolare a: in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi; alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti; alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione; al mantenimento di corridoi verdi interni ai tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.



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 del “*Paesaggio degli insediamenti urbani*”, contesto costituito da ambiti urbani consolidati e già urbanizzati

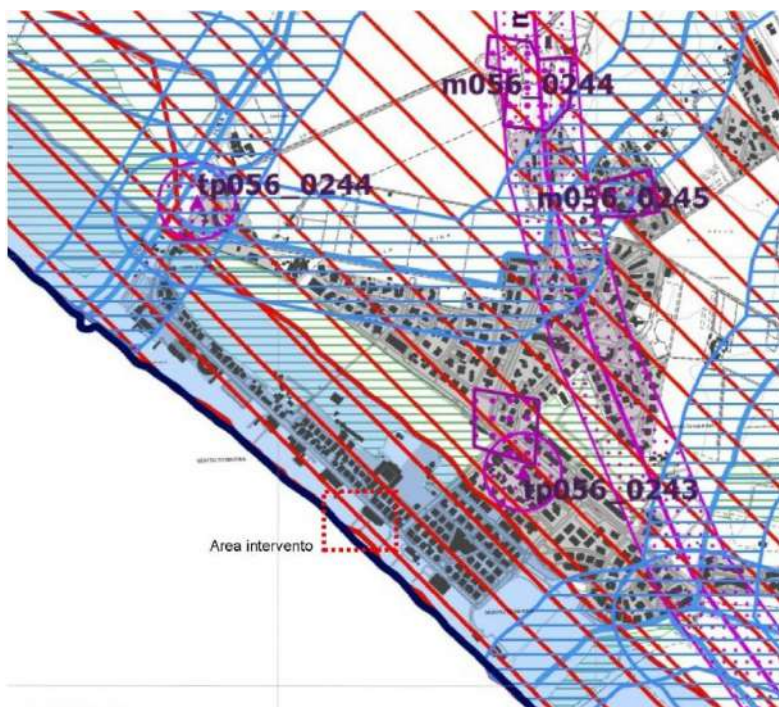
*Stralcio P.T.P.R. Tav. A– 353 – Sistemi ed*

*La TAB B) allegata all'art. 28 - x tipologia di intervento ad uso produttivo :*



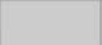
Tabella B ) Paesaggio degli insediamenti urbani - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela		
	Tipologie di interventi di trasformazione per uso	obiettivo specifico di tutela e disciplina
<b>4</b>	<b>Uso produttivo, commerciale e terziario</b>	Riqualificazione, recupero e valorizzazione dei paesaggi degli insediamenti urbani.
<b>4.1</b>	<b>Laboratori artigianali</b>	Promozione di tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività artigianali esistenti compatibili con l'uso residenziale.
4.1.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
4.1.2	Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	Sono consentiti la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20% dei laboratori per attività compatibili con l'uso residenziale. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi inserimenti.
<b>4.2</b>	<b>Strutture commerciali e terziarie</b>	Promozione dei tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale.
4.2.1	recupero e ampliamenti inferiori al 20%	Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni relative ai materiali, coloriture, finiture. Sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%
4.2.2	Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%	È consentita la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20%. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo le strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme.

ammette gli ampliamenti superiori al 20% , prescrivendo la qualità architettonica ed armonizzandola con il contesto. Sotto il profilo paesaggistico pertanto l'intervento, strettamente ricompreso entro la sagoma e le superfici dell'edificio esistente, è perfettamente conforme e COERENTE con la pianificazione sovraordinata relativa al “paesaggio degli insediamenti urbani”.

L'inserimento nell'area individuata come “paesaggio degli insediamenti urbani” è stata puntualmente e scrupolosamente verificata sia in relazione alla perimetrazione con retinatura grigia della cartografia della varie tavole del P.T.P.R (Tav. A – B – C), che in relazione alla C.U.S. come stabilito dall'art. 28, risultando che tutti gli edifici esistenti prospicienti l'arenile, ancorché con campitura piena per la loro sagoma, ingrandendone i contorni risultano inseriti nell'area antropizzata ed urbana.



*Stralcio P.T.P.R. Tav. B – 353 - Beni Paesaggistici*

Beni dichiarativi		cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 8 NTA
		a058_001	a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
Beni riconosciuti di legge		aree urbanizzate del PTPR		

*Legenda*

Anche dall'analisi della Tav. B – 353 – *Beni Paesaggistici* – art. 134 com. 1 lett. a), b) e c), D.lgs. 42/04 - art. 22 L.R. 24/98, 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, **non risultando classificata nel contesto della:** “*Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a) D.lgs. 42/04 e art. 136 D.lgs. 42/04 - lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 D.lgs. 42/04, normato dall'art. 8 delle N.T.A. del P.T.P.R.; beni ricadenti nei territori compresi nella “**Protezione delle fasce costiere marittime**”, normato dall'art. 34 delle N.T.A. del P.T.P.R, relativamente al punto 8 esterno alla fascia di rispetto di cui al c, 1 .;*

L'art. 34, in riferimento alla zona di intervento recita:





<p style="text-align: center;">art. 34 (Protezione delle fasce costiere marittime)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera a), del Codice sono sottoposti a vincolo paesaggistico i territori costieri compresi in una fascia della profondità di trecento metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare, di seguito denominata fascia di rispetto.</li> <li>2. I territori costieri sono individuati sulla carta tecnica regionale in scala 1:10.000, che costituisce il riferimento cartografico per l'individuazione della fascia; .....</li> <li>3. &lt; omissis&gt;</li> <li>4. L'indice di edificabilità territoriale di 0,001 mc/mq, .....</li> <li>5. Le strutture balneari e le strutture recettive all'aria aperta .....</li> <li>6. Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, sono consentite deroghe per le opere pubbliche, .....opere tutte la cui esecuzione debba essere necessariamente localizzata nei territori costieri, ..... I progetti delle opere di cui al presente comma sono corredati della relazione paesaggistica di cui all'articolo 54.</li> <li>7. Nelle aree individuate dal PTPR come paesaggi dell'insediamento in evoluzione o paesaggi agrari di continuità .....</li> <li>8. <b>Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate e perimetrate dal PTPR e corrispondenti al “Paesaggio degli insediamenti urbani” e al paesaggio delle “Reti, infrastrutture e servizi”, ferma restando .....</b></li> <li>9. &lt; omissis&gt;</li> </ol>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Pertanto per gli interventi programmati, l'ambito del “**Paesaggio Naturale**” è strettamente limitato alle aree a servizio destinate a standard (percorso dal nuovo accesso dal lungomare – aiola), mentre l'attività ricettiva viene implementata ed ampliata all'interno della sagoma dell'edificio esistente, senza eccedere oltre il corpo di fabbrica, anzi lo vanno a completare formalmente, e per la qualità architettonica complessiva prevedono la tutela e la valorizzazione del contesto, senza alterare la percezione d'insieme e senza comportare alcuna trasformazione territoriale pregiudizievole, trattandosi di contesto urbano edificato ed antropizzato.

La classificazione della zona, come tessuto fortemente antropizzato, è correttamente individuata anche secondo la Tav. C30 foglio 353 “*Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR*” avente natura descrittiva, propositiva e di indirizzo, in cui le aree oggetto di



intervento non ricadono nei “*Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR*”, ma 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:

	sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art. 46 L.R. 29/1997 DGR I/1746/1993 DGR I/100/2002
	clc_001	Pascoli, rocce, aree nude (Carta dell'Uso del Suolo)	Carta dell'uso del suolo (1999)
		Tessuto urbano	Carta dell'Uso del Suolo (1999)
		Aree ricreative interne al tessuto urbano (parchi urbani, aree sportive, campeggi, etc.)	

**Legenda**



*Stralcio P.T.P.R. Tav. C12 – 353 - Beni del Patrimonio Naturale e Culturale*

Nella Tav. D - “*Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti*” del P.T.P.R. l’area risulta bianca.

## NUOVA PROPOSTA

Il quadro normativo, vigente nella zona, è inadeguato per consentire lo sviluppo dell’area e la proposta privata con rilevanza pubblica che costituisce il “Progetto”, è mirata a pianificare, normare e riqualificare tutto il contesto.

Il P.R.G. vigente non contiene una previsione di zona tale da permettere un recupero e uno sviluppo con potenziamento delle necessità e degli standard di legge per permettere una sana riqualificazione delle zone.

In ragione di quanto esposto per perseguire gli obiettivi del “Progetto” è necessario effettuare delle modifiche alle previsioni delle destinazioni d’uso del P.R.G., avviando l’iter di variante puntuale

ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010, sussistendo per l'attività produttiva in essere i requisiti in esso previsti relativamente ad interventi di potenziamento e riqualificazione dell'attività turistico ricettiva.

Non sussiste per l'intervento la casistica limitativa dettata dal comma 3 dell'art. 8 del D.P.R. n° 160/2010, in quanto la cd superficie di vendita relativa all'attività di ristorazione aperta al pubblico, che coincide con la S.U.= mq 140 ca, rimane tale anche dopo l'implementazione dell'attività. In tal senso l'autorevole parere regionale prevede, per l'applicazione dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, il limite di 150 mq di SU per la superficie aperta al pubblico del ristorante, escludendo i servizi annessi.

Non sussiste altresì l'assoggettabilità dell'intervento a VAS (valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n° 152/2006, in quanto trattasi di un piccolo intervento inserito in un contesto fortemente antropizzato, per cui si presuppone la **“non assoggettabilità”**, come da verifica allegata (ALL.01).

Le zone degli interventi richiesti per l'ampliamento dell'attività sono così localizzate:

1. al piano terra, una veranda coperta della superficie utile di ca 140 mq – SL mq 155 – con trasformazione e mutamento d'uso in servizi per l'accoglienza con destinazione *“Sala Polivalente per case vacanza”*;
2. al piano terra – primo, uno spazio scoperto di pertinenza sul retro dell'edificio, della superficie di ca 30 mq – per inserimento Volumi tecnologici *x collegamenti verticali ed orizzontali (Scala – ascensore - ballatoio)* per l'accesso ai nuovi alloggi e l'abbattimento delle barriere architettoniche, ai sensi della L. n° 13/89 e D.M. n° 236/89;
3. al piano primo, un Portico/solarium con copertura delimitata da pilastri perimetrali, della superficie accessoria di ca 175 mq, non ultimata e priva di accesso – con trasformazione e mutamento di destinazione d'uso in *“Case Vacanza”* prevedendone il completamento volumetrico;
4. al piano terra per la riorganizzazione funzionale dei servizi annessi alla ristorazione, con la introduzione di n° 1 alloggio accessibile H, mediante la trasformazione di una parte dei servizi (cella frigo – WC – deposito);
5. una porzione di arenile facente parte del suolo pubblico (demanio comunale) posta in adiacenza all'edificio, della superficie complessiva di **ca. mq 90**, per realizzare l'intervento compensativo/perequativo (percorso – aiola verde), previa monetizzazione degli standard a verde/servizi collettivi.

## STANDARDS – INTERVENTI PEREQUATIVI - COMPENSATIVI:

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)

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

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

Lo specchio riepilogativo 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 a titolo perequativo/compensativo finalizzato alla qualificazione paesaggistica/naturalistica del contesto.

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

Tali opere, per la cui realizzazione è previsto lo scomputo a compensazione del contributo straordinario dalle opere di urbanizzazione, oltre la monetizzazione per la dotazione di standard, saranno descritte dettagliatamente nella Convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto “Proponente”. Il costo di costruzione verrà interamente versato.

L'area fortemente antropizzata, interamente interessata dall'ampliamento, è relativa al centro urbano della marina e dotata di tutte le opere di urbanizzazione primaria collegate alle reti esistenti comunali.

L'intervento di progetto verrebbe assimilato come destinazione d'uso alle zone per insediamenti produttivi, di tipo turistico – ricettivo a carattere commerciale, costituendo questi uno dei servizi primari del centro balenare, la cui zonizzazione nella proposta di variante viene individuata come **“Zona F – Sottozona F4/b – Edificio SPI”** in analogia alle previsioni già individuate nel vigente P.R.G., e cioè a zona **“F”** servizi del D.M. 1444/68, che *“Comprende le parti del territorio e le zone destinate ad attrezzature, impianti e servizi di interesse generale e locale, privati e pubblici, questi ultimi reperiti in funzione delle prescrizioni del D.M. 1444/68”*, dove gli standard relativi alla tipologia d'intervento devono essere calcolati pari a 0,80 mq. di SL (art. 5 punto 2 DM 1444/68). La sottozona F4/b si riferisce all'ampliamento del Complesso turistico-ricettivo con servizi commerciali relativo alla Stella Polare, dove si svolge l'attività del Proponente.

L'attività proposta con la variante dopo l'intervento va a sviluppare complessivamente una cubatura pari a mc. 3.045, di cui **mc. 954 in ampliamento, con 522 mc destinati ai servizi per l'accoglienza (sala polivalente x alloggi case vacanze), e mc 432 da destinare a servizio extralberghiero con gestione unitaria (case vacanza)**, di primaria importanza per l'implementazione dell'attività.

Tutti gli ampliamenti vengono 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 pertanto volumetrica mente contenuti entro la sagoma dell'edificio.

L'ampliamento dell'edificio sarà collegato alle infrastrutture e reti esistenti nella zona della Marina, in particolare le reti acqua potabile, fogne bianche e nere, elettrica, ecc. e l'ampliamento sarà realizzato in conformità, in materia di contenimento energetico, alle nuove direttive del D.Lgs. 192/2005 e della L.R. 06/2008, oltre che alle disposizioni in materia di inquinamento acustico, aumentando la qualità dell'edilizia e in bioarchitettura con edifici a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali, classe “A+” che in sintesi riguardano:

1. interventi di bioedilizia, mediante l'utilizzo di materiali C.A.M. certificati;
2. utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, mediante il collegamento all'impianto fotovoltaico già attivato e presente sulla copertura dell'edificio;
3. maggior isolamento termico dell'involucro (murature – infissi – soffitti), limitando la necessità di riscaldamento nel periodo invernale;
4. controllo del soleggiamento estivo con schermature solari fisse e modulabili, per evitare il surriscaldamento e la conseguente necessità di ventilare gli ambienti in maniera meccanica;
5. utilizzo di materiali ecosostenibili, facilmente di assemblabili e smaltibili;



6. riduzione delle dispersioni termiche, mediante eliminazione dei ponti termici dei pilastri esistenti con soluzioni innovative a basso spessore;
7. utilizzo di impianti a pompa di calore per raffrescamento/riscaldamento collegato all'impianto fotovoltaico;
8. alta prestazione ed efficienza del sistema Serramenti, in legno/alluminio a taglio termico.

## **CONTENUTI DEL PROGETTO**

L'obiettivo prioritario e strategico del "Progetto" consiste nel consentire l'implementazione funzionale dei servizi dedicati alla ricettività siti nel Comune di Montalto di Castro all'interno delle zone dedicate al turismo come la Marina di Montalto, poste a circa km 3,00 dal centro abitato del capoluogo, in un tessuto antropizzato già consolidato, ma scarso e deficitario per la qualità dei servizi offerti anche attraverso la valorizzazione delle strutture esistenti incrementate ed ottimizzate sia per un disegno urbano più completo che funzionale alla destinazione turistica della zona.

L'obiettivo va focalizzato nello sviluppo della *"qualità urbana"*, intesa come previsione di interventi efficaci per l'integrazione delle funzioni insufficienti, in termini di miglioramento e risanamento della situazione urbano e ambientale, nel potenziamento dell'offerta di servizi pubblici e privati di uso pubblico, nella riconversione e completamento di parti della città che ne hanno bisogno, nella riqualificazione ambientale per il raggiungimento di una nuova qualità della vita.

Dall'analisi dei contenuti della proposta di ammissibilità ai sensi del D.P.R. 160/10 emerge la rispondenza della proposta ai seguenti indirizzi:

### ***1. Obiettivi***

nel rispetto delle modalità di tutela dettate dal Codice dei Beni Culturali, e fatte salve le prescrizioni contenute nella disciplina dei paesaggi, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio, anche riferito al recupero urbano dell'edificio come area urbanizzata ricadente nel paesaggio degli insediamenti urbani (*L.R. 18 luglio 2017, n. 7 – art. 4 c.1-4 – art. 23 ter T.U.E.*) possono essere consentiti in deroga al P.R.G., ma conformemente alle disposizioni di cui alle norme del P.T.P.R., ottimizzando l'utilizzo di spazi accessori, volumetrica mente e strutturalmente definiti ed incompiuti, con il relativo mutamento di destinazione d'uso a scopo ricettivo, ad implementazione dell'attività esistente .

*1 - identità e qualità delle aree già consolidate ed interamente antropizzata: al raggiungimento dell'obiettivo di qualificazione della città partecipa il perseguimento di soluzioni urbane, architettoniche, edilizie "sostenibili" anche sotto gli aspetti energetici.*

- 2 - riorganizzazione funzionale del piano terra e potenziamento del Complesso “Stella Polare” mediante l’implemento dell’attività con Case Vacanza e servizi per l’accoglimento;*
- 3 - razionalizzazione del territorio urbanizzato mediante Riqualificazione dell’edificio esistente e funzionalizzazione di spazi e superfici già esistenti, senza incremento di suolo;*
- 4 - soddisfacimento della crescita insediativa nel settore della dotazione di servizi turistico-alberghieri, finalizzati al completamento di aree urbanizzate ed infrastrutture adiacenti e preesistenti;*
- 5 - qualificazione e potenziamento della vocazione turistica del territorio facente parte del litorale laziale, mediante la riqualificazione, la razionalizzazione ed il potenziamento delle attività produttive territoriali esistenti a prevalente vocazione turistica, da realizzarsi senza ulteriore consumo di suolo, con interventi a basso impatto e di accertata riqualificazione ambientale, di riorganizzazione del sistema ricettivo, attuando il potenziamento dei servizi di interesse generale integrati e funzionali all’insediamento urbano.*

Il Progetto proposto rientra negli obiettivi ricadendo negli indirizzi di seguito riportati:

## **2. Indirizzi**

*Dal primo obiettivo discendono i seguenti indirizzi:*

- 1. aumentare la dotazione di servizi qualificando il contesto costruito;*
- 2. garantire allo stesso contesto le dimensioni e qualità funzionali più adatte per la specifica funzione turistico-ricettiva;*
- 3. prevedere la sistemazione delle aree con la realizzazione di attrezzature e servizi di uso pubblico funzionali al più concreto uso ed utilizzazione degli standard urbanistici e della loro gestione;*

*Dal secondo obiettivo discendono i seguenti indirizzi:*

- 1. garantire condizioni di maggior sicurezza e funzionalità per l’accoglienza;*

*Dal terzo obiettivo discendono i seguenti indirizzi:*

- 1. eliminare elementi di contrasto con il contesto urbano, riducendo gli sviluppi inconsulti e non organici;*
- 2. dotazione di servizi essenziali.*

*Dal quarto obiettivo discendono i seguenti indirizzi:*

- 1. aumentare la quantità e soprattutto la qualità dell’edilizia;*
- 2. utilizzare le costruzioni esistenti al fine di avere un consumo del territorio pari a zero esaltando le caratteristiche ambientali dell’area;*

*Dal quinto obiettivo discendono i seguenti indirizzi:*

- 1. diversificare le tipologie delle strutture produttive privilegiando quelle integrate ai contesti urbani esistenti;*
- 2. calibrare l'offerta di servizi di interesse generale sulle reali vocazioni degli ambiti territoriali specifici;*
- 3. recuperare le costruzioni e trasformarle a ridotto consumo energetico e con caratteristiche ambientali ottimali.*

•        **INTERESSE PUBBLICO**

La proposta va ad arricchire le risorse del territorio, a naturale vocazione turistica.

L'implemento dell'attività potrà essere consentita, previa valutazione del Comune dell'Interesse Pubblico che, secondo la giurisprudenza consolidata ribadita dalla recente Sentenza del Consiglio di Stato n. 346 del 14 gennaio 2020, conferma il precedente orientamento, riconoscendo le attività produttive di tipo turistico – ricettivo, così come riconsociuto anche dalle norme della L.R. 24/98 per *“le strutture di interesse pubblico o destinate ad attività produttive”*, la possibilità di ampliare la struttura ricettiva anche in deroga a quanto eventualmente disposto dalle disposizioni urbanistiche vigenti, ferme restando le finalità di valutazione e computabilità paesaggistica degli interventi.

**A) l'interesse pubblico è conseguito attraverso:**

- la monetizzazione degli standard urbanistici, verde e parcheggi, secondo i criteri espressamente stabiliti dal Comune (*D.C.C. n. 66 del 30/11/2009 - Monetizzazione aree a verde e parcheggi*) come dotazioni di servizi ad uso pubblico (*art. 5 DM 1444/68*);
- il pagamento del canone di OSP per l'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del nuovo accesso dal lungomare, ad uso sia pubblico che privato, con la gestione dei servizi di uso pubblico (verde e percorso) a carico del privato;
- il pagamento del canone di OSP per l'eventuale reperibilità delle aree a parcheggio per l'attività Case Vacanze, da individuare in prossimità della struttura sul lungomare, con gestione che sarà regolamentata dalla Convenzione e che contribuisce al mantenimento in efficienza di tali spazi;
- la realizzazione ed il completamento, a cura del proponente, delle dotazioni territoriali relative all'urbanizzazione primaria (verde – percorso), mediante parziale compensazione a scomputo della quota delle opere di urbanizzazione primaria, sussistendo in tale caso la possibilità di esecuzione diretta, ricorrendo le condizioni dettate dall'art. 16 c. 2 – 2bis del D.P.R. n° 380/01 (*Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati*);

- le modalità di esecuzione gestione – tempi e garanzie – gestione e presa in carico nonché la quantificazione dei costi, le caratteristiche dimensionali e qualitative degli interventi da realizzare, a titolo compensativo-perequativo, saranno stabilite dal ***Capitolato dei lavori – computo metrico - elaborati di progetto***, che saranno oggetto di Convenzione, di cui allo schema approvato dal Comune per l'iter di variante urbanistica, e che definiranno in maniera puntuale ed appropriata tutti gli interventi come servizi ad uso pubblico.

Fatto salvo il dimensionamento globale degli interventi previsti, la dotazione di spazi per servizi pubblici e di uso pubblico individuati e le caratteristiche tipologiche d'impostazione, il "Progetto" potrà subire, in fase di esecuzione, piccole varianti non sostanziali promosse anche su iniziativa del Soggetto Attuatore ed approvate dall'Amministrazione Comunale ovvero, per quanto di competenza, dagli altri Enti interessati.

L'interesse pubblico dei suddetti interventi di *"Riqualificazione con Ampliamento dell'Attività Ricettiva "STELLA POLARE"* sita in Marina di Montalto - Lungomare Harmine n° 58/A, qui valutato è basato anche sui seguenti presupposti :

- l'ampliamento della struttura ricettiva mediante il suo potenziamento rientra nel novero degli impianti di pubblico interesse per i quali è consentito il rilascio di permesso di costruire in deroga secondo le disposizioni di cui all'art. 14, comma 1, del DPR n. 380/2001 (T.U.E.);
- come precisato dal Collegio del C.d.S. non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o al suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida, come coincide, con gli effetti benefici derivanti dalla deroga, in quanto in una logica di ponderazione gli interventi edilizi finalizzati all'attività turistico-ricettiva, apportano un beneficio alla collettività (*con la contestuale creazione di nuovi posti di lavoro*);
- Gli interventi proposti ed il relativo potenziamento dell'attività con maggiori servizi per l'accoglienza (Case Vacanze) consentiranno un incremento minimo di n. 5 unità lavorative rispetto alle attuali n. 9 unità lavorative, sottolineando come con la creazione di nuovi posti di lavoro e con il conseguente incremento del flusso di turisti consegue per la zona un maggior introito economico, pertanto senz'altro idoneo a configurare il carattere del pubblico interesse, con un servizio offerto alla collettività e caratterizzato da una pubblica fruibilità;
- L'intervento di riqualificazione urbanistica ed architettonica, è altresì finalizzato al recupero sotto il profilo paesaggistico, migliorando la percezione dell'ambito del paesaggio urbano e lo skyline del contesto fronte mare, con pregnante interesse



collettivo, ciò in quanto va a completare e valorizzare un punto baricentrico della Marina mediante la definizione formale ed architettonica del Complesso, che attualmente si presenta non concluso ed informe, implementando la dotazione delle strutture territoriali, contemplando anche l'adeguamento delle opere di urbanizzazione

## • FINALITA' DEL PROGETTO

Il progetto è finalizzato al recupero e ampliamento dell'edificio "Stella Polare" mediante interventi di riqualificazione paesaggistica ed architettonica e per la qualificazione delle aree limitrofe di uso pubblico dedicate al verde ed al percorso.

Il progetto allegato alla proposta, prevedendo interventi pubblici e privati, contribuisce all'incremento della qualità urbana necessaria per la riqualificazione del tessuto urbano carente di servizi turistici importanti.

L'area a verde sarà piantumata con specie vegetali autoctone mediante piante adatte alle dune mobili di tipo naturale (*Laemus Arenaris*), delimitate con paratie in legno e canne (*fascinate*) innescate mediante ramaglie.

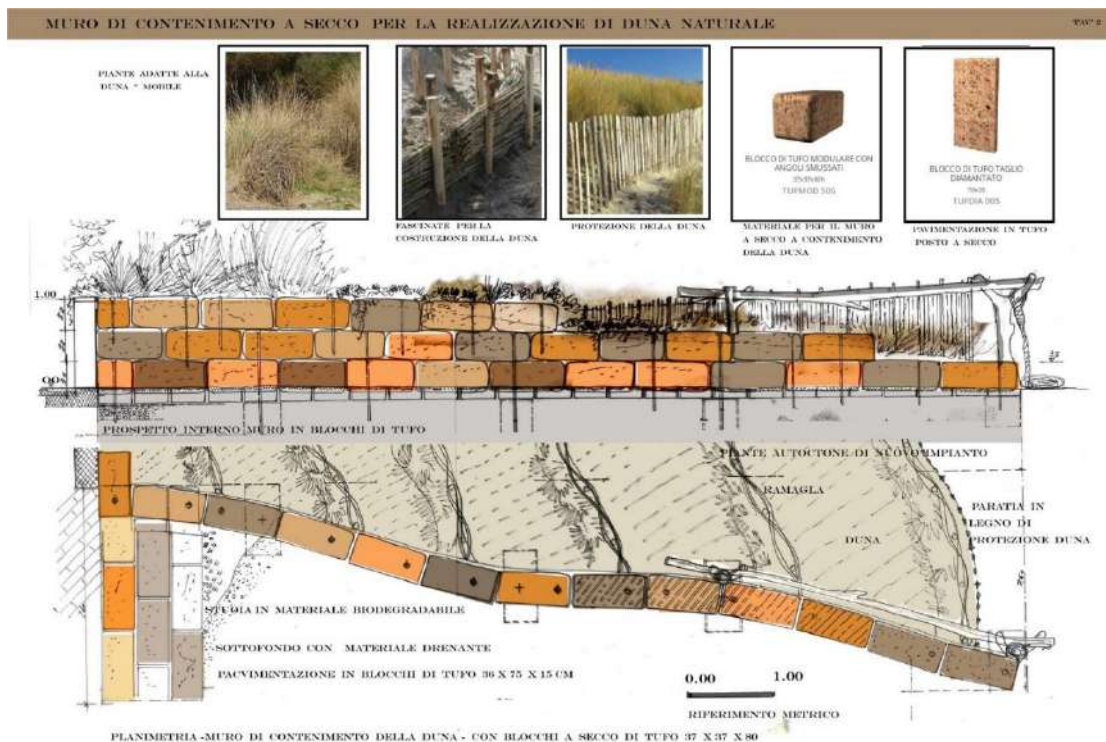
Sia la pavimentazione che la delimitazione dell'aiola – duna, sono previsti in blocchi non cementati e lastre di tufo appoggiate sulla sabbia (dim. 0,70\* 0,35), in coerenza con le norme di P.T.P.R. per il paesaggio naturale, ove sono collocate.

L'area del percorso sarà pavimentata pure con blocchi in tufo posti a secco, appoggiati l'un l'altro, fissati con perni di ancoraggio con barra filettata in acciaio inox, senza malta, incassata nel tufo e stuccata con polvere di tufo e resina.

Il muro in Blocchi di tufo ad angoli smussati (dim. 0,37\* 0,37\* 0,80), a delimitazione del percorso all'arenile, avrà l'altezza massima di 1,00 mt, con un andamento "dunale" e larghezza utile di mt 2,80 dell'accesso dal lungomare, fino a mt 1,50 per l'uscita sull'arenile.

Il Progetto sarà valutato ai fini ambientali e paesaggistici, con la procedura prevista dall'art. 146 del Codice, e sarà oggetto della prevista Convenzione.

il Progetto di cui agli elaborati allegati, dimostra la sua plausibilità in termini di elevata qualità progettuale, compatibilità ambientale, impegno finanziario sostenibile, affidabilità del proponente, di consolidata esperienza nel settore imprenditoriale turistico.



Gli interventi proposti per i servizi pubblici e per il nuovo accesso dal Lungomare, nelle modalità costruttive, nella forma e nei materiali impiegati, sono conformi alle norme del PTPR dettate per il *“Paesaggio Naturale”*, con l’obiettivo primario di salvaguardare le preesistenze naturalistiche e prevedere interventi di sistemazione paesaggistica, riproponendo la *“duna”* tipica dei luoghi.

Montalto di Castro, il 13 maggio 2022

Il Progettista della Proposta:



Arch. Carla Pasqualini

- **Allegato : ALL. 01 - Verifica V.A.S.**

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS  
ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 152/2006 e  
ss.mm.ii. e della D.G.R. n. 169 del 5 marzo

Considerato che la **VAS** (valutazione ambientale strategica) è **obbligatoria** per piani e programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti etc., ed è determinante quando le modifiche introdotte dalla proposta vanno ad incidere in maniera sostanziale e significativa sul piano di assetto urbanistico.

Gli *“Interventi di Riqualificazione con Ampliamento dell'Attività Ricettiva “STELLA POLARE”*, sita in Marina di Montalto (VT), ancorché propongono un nuovo zoning, con un incremento volumetrico, si limitano ad una variante puntuale al P.R.G., da realizzarsi su una porzione di edificio (struttura ricettiva esistente) per l'ampliamento delle attività tramite la trasformazione di una parte della veranda coperta posta al piano primo in tre alloggi *“Case Vacanze”* conformi alla disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere (*BURL n. 49 del 20/06/2017*).

Gli interventi rispondono altresì alle finalità del P.T.P.R. alle cui norme si conformano in perfetta coerenza con i criteri a esso stabiliti per il Paesaggio degli Insediamenti urbani

L'area dell'intervento ricade in un contesto fortemente antropizzato ed urbanizzato per cui il P.R.G. già ne prevedeva l'edificabilità fin dal 1971, e pertanto si presuppone che la realizzazione dell'intervento proposto con la variante puntuale al PRG., non comporta alcuna modifica peggiorativa o alterazione dell'intorno, ma rappresenta il recupero di una struttura ricettiva al servizio della Marina di Montalto con positive ricadute economiche per l'economia locale.

Quanto analizzato assume ancor più valore se pensiamo che il peso insediativo dell'intervento proposto non comporta alcun consumo di suolo, senza implicare ripercussioni sull'ambiente e sul paesaggio urbano; l'intervento presenta altresì aspetti positivi e di pubblico interesse poiché è previsto un intervento perequativo/compensativo tramite l'inserimento del recupero di una porzione di area dunale abbandonata, di riqualificazione naturalistica con la piantumazione di essenze tipiche mediterranee.

La Norma di Variante al PRG proposta per la porzione dell'edificio interessato dall'intervento:

#### **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.

**VISTO CHE:**

- la Variante puntuale al PRG ha per oggetto solamente una porzione di fabbricato esistente;
- non viene alterata la sagoma dell'edificio ;
- l'intervento non prevede nuovo consumo del suolo;
- le opera realizzate come intervento compensativo migliorano il paesaggio e gli interventi sono conformi alle direttive di sostenibilità ambientale;
- non incide sugli assetti idrogeologici stabiliti dal P.A.I.;
- Non incide sui Beni Paesaggistici tutelati;
- Non incide sul fabbisogno energetico del territorio in quanto energeticamente autonomo;

tutto ciò premesso, si propone l'esclusione della presente Variante al PRG dalla procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui agli art. 13-18 del D.Lgs. 152/06, in quanto non rientra nella casistica contemplata dalla norma di riferimento.

Montalto di Castro, Il 13/05/2022

Il Progettista

Arch. Carla Pasqualini

(firmata digitalmente)

