

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

• **03** -Relazione Tecnica Illustrativa

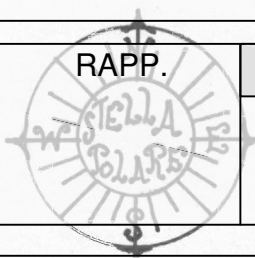
"STELLA POLARE"

PROPRIETÀ : POLI

DATA

13/05/2022

RAPP.



DOC

**03**

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



CONSULENZE-PROGETTI SAS  
DI VICARI ARNALDO & C

PROGETTO DI VARIANTE PARZIALE

VIA TIRRENA N. 60/1014 MONTALTO DI CASTRO VITERBO TEL. 0766/899865





**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 TECNICA ILLUSTRATIVA

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

**Proprietà Immobile :** Poli Aldo – Mattu Anna

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

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

### **A. PREMESSE – OBIETTIVO :**

L'obiettivo del progetto è quello di migliorare le caratteristiche ricettive dell'attività in essere in termini di accoglienza turistica, ampliando il servizio ristorazione e realizzando alloggi per **“Case Vacanze”**, mediante interventi di ristrutturazione del piano terreno e completando il piano primo per l'ampliamento dell'attività, limitando la trasformazione all'interno della sagoma dell'edificio esistente.

L'attività è sita nel fiorente Centro Balneare di Marina di Montalto e l'implementazione e diversificazione dell'offerta, con servizi aggiuntivi all'attuale ristorazione (*Bar – Ristorante – Tavola Calda*), costituisce un pacchetto consono e diversificato alle richieste della clientela.

Gli interventi previsti andranno ad interessare:

- **al piano terra:** l'adeguamento del vano cucina, mediante l'accorpamento dei relativi servizi annessi (celle frigo – dispense) e la delocalizzazione dello spogliatoio del personale; il miglioramento funzionale dell'ingresso e della zona bar; la chiusura ed attrezzatura a **“Sala Polivalente a servizio dell'accoglienza”**, della attuale veranda coperta posta fronte mare; la nuova previsione di un servizio igienico per portatori di handicap a disposizione dell'attività di ristorazione; la trasformazione dei locali di servizio (ex celle frigo – dispense) nella zona sud est fronte mare in n° 1 alloggio con ingresso indipendente ed accessibile ai diversamente abili.

- **I nuovi collegamenti verticali:** Il corpo scala e il torrino ascensore per l'accesso al piano primo, verranno realizzati nel cortile esterno lato mare in luogo di un piccolo vano tecnico che verrà demolito, sul lato sud est dell'edificio, ove sarà anche ubicato il nuovo ingresso accessibile dal lungomare per gli alloggi delle case vacanza (n° 1 al PT – n° 3 al P1°);



▪ **al piano primo:** la parziale chiusura della terrazza coperta per la realizzazione di n° 3 alloggi autonomi, per “Case Vacanza”, dotati di balconi, tutti accessibili dal ballatoio comune proveniente dal collegamento verticale con scala e ascensore.

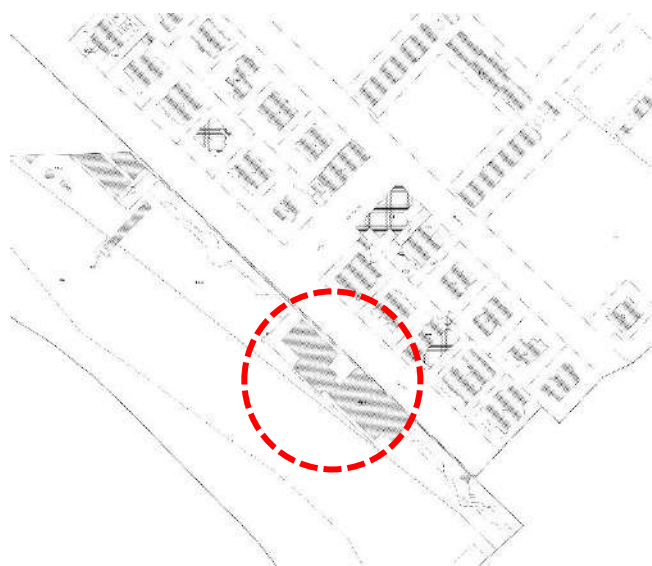
#### **B. LOCALIZZAZIONE E INDIVIDUAZIONE NORMATIVA DELLA ZONA:**

L’edificio ove è ubicata l’attività è localizzato sul lungomare Harmine, in pieno centro abitato della Marina di Montalto, e costituisce una delle attività storiche del Centro Turistico – Balneare sito nel litorale dell’alto Lazio a confine con la Toscana.

La costruzione risale al 1972, edificata secondo le previsioni dell’allora vigente P.d.F. costituita da un fabbricato ad uso bar-tavola calda e da un fabbricato ad uso servizi (L.E. n° 197 del 30/12/1972) ed ha subito divisioni nella proprietà e numerose trasformazioni ed ampliamenti fino al 2007, i cui titoli sono elencati ed analizzati nella relazione urbanistica (DOC. 01) .

Nel 1977 l’area è stata sottoposta al regime di tutela paesaggistica, ai sensi della L. n° 1497/39, in quanto ricompresa nella perimetrazione interessata dal provvedimento (D.M. 19 gennaio 1977) relativo alla fascia costiera dei territori comunali di Montalto e Tarquinia, riconosciuta di “notevole interesse pubblico per il caratteristico e variato aspetto del suo territorio a contatto con il mare ....”.

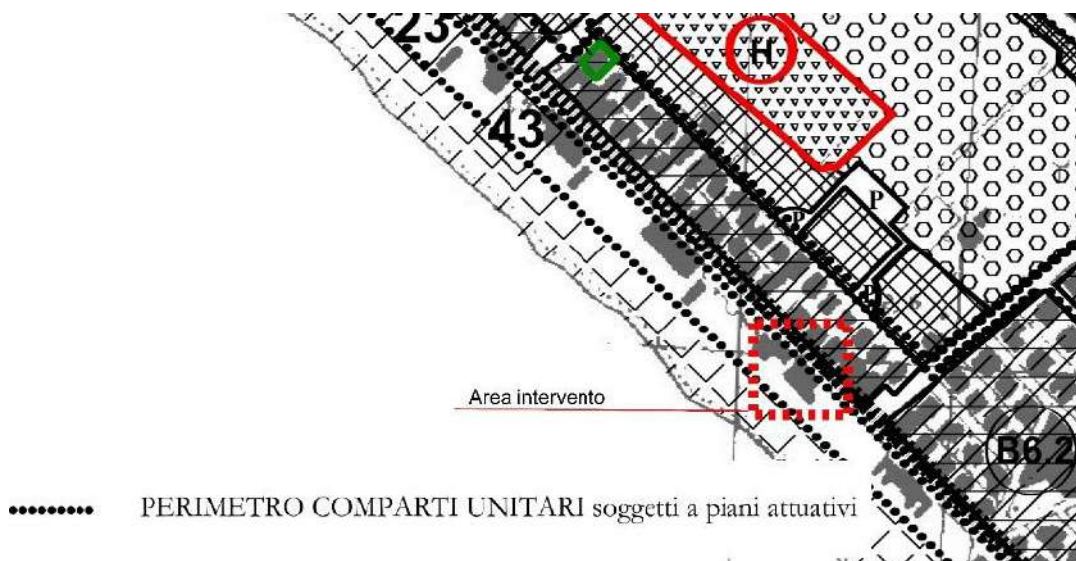
Le finalità di tutela e salvaguardia del contesto tutelato dal provvedimento, furono allora rinviate alla pianificazione paesaggistica regionale, le cui norme attuali ricomprendono il centro urbano edificato nel “**Paesaggio degli Insediamenti Urbani**”, come Ambito urbano consolidato, per le sue caratteristiche prive di rilevanza sotto l’aspetto paesaggistico.



**Figura 1 : Mappa Catastale Urbana - Fg 88**

Il P.R.G. vigente (BURL n°22 del 15/03/2018) individua il fabbricato nel “**PERIMETRO COMPARTI UNITARI soggetti a piani attuativi**”, da “attuare mediante intervento edilizio diretto .... ovvero per interventi indiretto mediante strumenti urbanistici preventivi .....





**Figura 2: TAV. 8A2 - Variante P.R.G. vigente - Stralcio**

La proposta progettuale che si va ad attuare mediante l'iter previsto dal D.P.R. n° 160/2010 tramite la procedura telematica SUAP, è coerente con gli obiettivi della norma di Piano, in quanto è il progetto stesso che si costituisce come Strumento Attuativo in variante al P.R.G..

L'incremento volumetrico **pari a complessivi mc 954 c.a.** previsto dagli interventi di trasformazione, propone il Bilanciamento tra la **SL** (*Superficie lorda*) e la **Snr** (*superficie non residenziale*), con rapporto finale tra superficie coperta in ampliamento e superficie coperta esistente pari o vicino ad 1, nel rispetto quindi della sagoma dell'immobile.

Difatti con gli interventi si vanno ad utilizzare per le nuove **SU** (*Superfici utili*) essenzialmente superfici accessorie già esistenti, limitando la nuova realizzazione esclusivamente al Corpo Scala/Ascensore ed al piccolo percorso di raccordo con il ballatoio coperto al piano primo, senza eccedere dal corpo di fabbrica e completando volumetricamente le strutture esistenti, già provviste di copertura e pilastri perimetrali.

**C. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI : (TAV. 02 ÷ 04):**

♦ **ATTIVITÀ TURISTICO RICETTIVA "STELLA POLARE"**

L'ampliamento e la riqualificazione dell'attività esistente (Bar – tavola calda – Ristorante), verrà implementato attraverso interventi di ristrutturazione dell'edificio di proprietà sede dell'attività, con gli interventi che si vanno ad illustrare.



Il miglioramento del servizio di ristorazione, principale e storicizzato per l'attività, interesserà il piano terra con una nuova distribuzione dei servizi annessi alla cucina, per adeguarne la funzionalità all'ampliamento previsto ed alla normativa del settore.

La nuova organizzazione della ristorazione e servizi annessi prevede :

- La delocalizzazione della cella frigo e delle dispense, poste attualmente sul fronte mare, che vengono spostate in prossimità della cucina, permettendo una più razionale organizzazione funzionale in adeguamento alle norme igienico sanitarie, con suddivisione delle celle (positive- negative) in base al loro utilizzo ed alle caratteristiche di conservazione degli alimenti;
- Lo spostamento dei servizi igienici – spogliatoio per il personale, in prossimità del gruppo servizi, eliminando la sovrapposizione del percorso per il pubblico;
- l'integrazione di un servizio igienico accessibile ai portatori di handicap, nel blocco servizi per il pubblico già esistente, distinto per sesso, utilizzando una parte del vano attualmente adibito a servizio per il personale;
- La riorganizzazione funzionale della Hall con la Reception – il vano guardaroba e la nuova funzionalizzazione della zona bar, mentre le due Sale Ristorante esistenti A) e B) verranno mantenute integralmente .

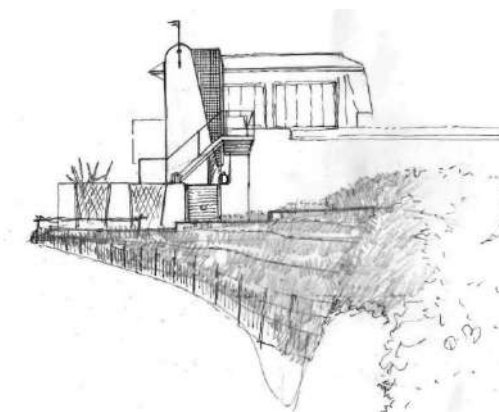
L'ampliamento dell'attività ricettiva con la realizzazione di alloggi per “Case Vacanza”, interesserà una parte del piano terra con la Sala Polivalente a servizio dell'accoglienza e l'introduzione di un alloggio accessibile H (*in luogo delle vecchie celle e del deposito*), e tutto il piano primo n° 3 alloggi case vacanze), oltre lo spazio scoperto posto fronte mare sul lato sud/est (Corpo Scala/Ascensore).

I nuovi interventi previsti per l'implemento dell'attività di seguito si elencano :

- Realizzazione di un nuovo ingresso sul lato est, dedicato alle “Case Vacanza”, direttamente accessibile dall'esterno, mediante l'apertura di una tamponatura nel muro di recinzione, e di un percorso con accesso diretto dal lungomare, anche ad uso

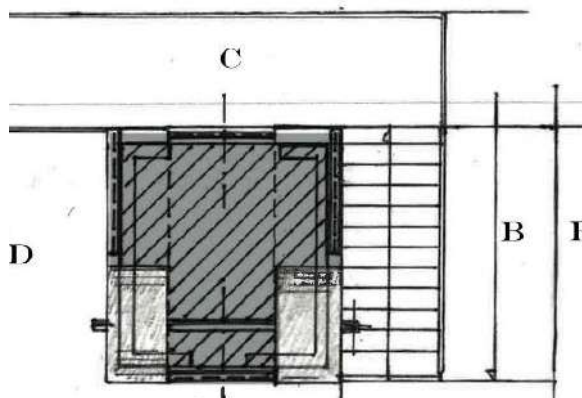


pubblico, delimitato da una zona filtro **“piccolo giardino dunale”** ubicato a ridosso del muretto del lungomare prossimo all'edificio, interessando una porzione di arenile;



**Figura 3: Nuovo Ingresso – lato sud est**

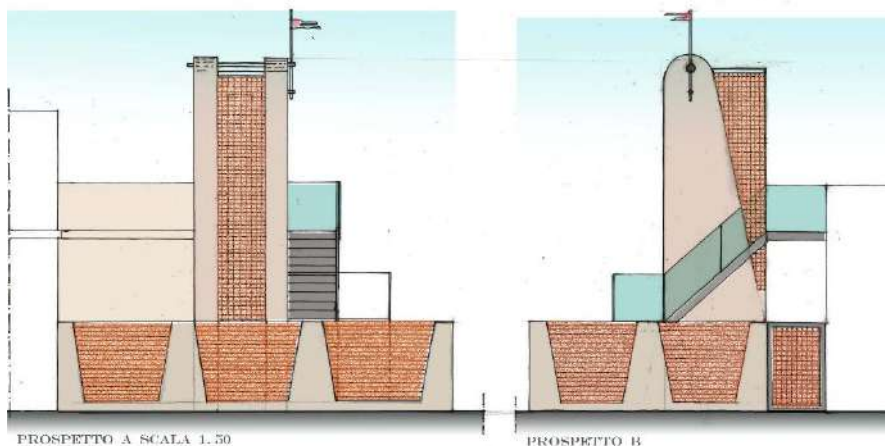
- Trasformazione dello spazio al piano terra adibito a dispense/cella frigo, servizi per personale in un alloggio accessibile dotato di servizi (**R.1.1 = SU mq 28,50**), con entrata autonoma dal nuovo ingresso. Composto da un monolocale con divisione zona giorno/notte – angolo cottura – disimpegno – bagno con vano doccia e zona servizi accessibili H con affaccio fronte mare ;
- Al piano terra verrà chiusa la Veranda coperta ma aperta posta sul fronte mare, lato sud/est, mediante installazione di ampie vetrate apribili nei vani esistenti attualmente liberi, al fine di realizzare una Sala polivalente a disposizione della clientela per gli ospiti della struttura “Case vacanze” (Sala C = **mq 140,00 SU complessiva**);
- Realizzazione nel cortile esterno, previa demolizione di un piccolo vano tecnico sul lato sud est dell'edificio, dei collegamenti verticali per l'accesso al piano primo, consistenti in una struttura in C.A. (corpo Scala/Ascensore) da raccordare al ballatoio – passerella, che distribuisce agli alloggi;



**Figura 4: Pianta Corpo Scala/Ascensore**



**Figura 5:**  
**Torino Scala/ascensore**



- Trasformazione della Terrazza coperta al piano primo in n° 3 alloggi turistici (**R.1.2 = SU mq 42,29 + 9,80 snr – R.2.2 = SU mq 37,83 + 9,00 snr – R.3.2 = SU mq 31,70 + 9,30 snr**), mediante tamponatura della struttura pilastrata e suddivisioni interne, con ingresso autonomo dal ballatoio coperto. Composti ciascuno da un monocale con divisione mediante arredi tra zona giorno/notte – angolo cottura – disimpegno con armadio guardaroba – bagno attrezzato con doccia e balcone coperto sul fronte mare.

Il progetto è stato redatto nel rispetto delle N.T.A previste dalla Variante dell'iter D.P.R. n° 160/10 e delle specifiche norme di riferimento per servizi ed attività extralberghiere regionali, prevedendo altresì la dotazione degli standard previsti per l'ampliamento, secondo il dimensionamento proposto dalla variante e regolamentati dalla Convenzione Attuativa che sarà sottoscritta prima del rilascio dello specifico titolo edilizio.

**Tutti gli interventi descritti sono meglio illustrati negli elaborati grafici allegati. (TAV. 01 ÷ 06)**

#### **D. CARATTERISTICHE TECNICHE E COSTRUTTIVE DEGLI INTERVENTI**

Tutti gli interventi previsti verranno realizzati in sintonia con le caratteristiche e la tipologia mediterranea dell'edificio, al fine di non snaturare il contesto e garantire l'unitarietà architettonica del Complesso .

- 1. Tramezzature – Finiture – Piano Terreno** Le caratteristiche costruttive rimangono invariate in quanto le modifiche riguardano solo la distribuzione interna, con





tramezzature in laterizio tradizionale intonacate, rispettando formalmente materiali e finiture già esistenti;

- 2. Tamponature esterne :** caratteristiche costruttive riprendono le tamponature esistenti intonacate e tinteggiate con coloriture minerali ai silicati, nel colore delle terre naturali, eliminando la precedente pittura al quarzo. La coloritura sarà in tonalità chiara uguale alla porzione limitrofa;
- 3. Corpo Scala/Ascensore :** Struttura portante in ca Tamponature in laterizio con inserimenti di elementi in elementi in cotto analoghi a quelli esistenti e che caratterizzano il Complesso;
- 4. Infissi:** I nuovi infissi che saranno posizionati al piano primo e nella veranda al piano terra saranno con tipologia legno/alluminio con vetri termici, mentre quelli esistenti saranno mantenuti in quanto già recentemente sostituiti integralmente;
- 5. Impianti Tecnologici :** Impianto di riscaldamento e raffrescamento realizzato con pompe di calore e split interni, collegati all'impianto fotovoltaico esistente in copertura;
- 6. Isolamento Copertura :** la copertura sarà invece mantenuta in quanto in buone condizioni e già dotata di intercapedine isolata, Per ridurre le dispersioni di calore nel rispetto dei coefficienti di legge, verrà ulteriormente ottimizzata con pannelli in lana di roccia .

In ordine alle prescrizioni per favorire l'eliminazione delle barriere architettoniche, nella progettazione sono state compiutamente rispettate le *“DISPOSIZIONI NORMATIVE IN MERITO ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE PER: CASE PER VACANZE ED AFFITTACAMERE”*. Nello specifico i nuovi alloggi *“Case Vacanze”* seguono i criteri ed indirizzi di cui al Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015 concernente *“Nuova Disciplina delle Strutture Ricettive Extralberghiere”*, come modificato dal Regolamento regionale n. 14 del 16/6/2017, pubblicato su BUR n. 49 del 20/6/2017, rispettandone gli standard in esso stabiliti .

Per tutta la struttura, sia in ampliamento che in adeguamento, sono garantiti i requisiti per l'abbattimento delle barriere architettoniche secondo le direttive e criteri stabiliti ai sensi della L. n. 13/89 e D.M. n. 236/89, per l'**accessibilità** ovvero per la **visitabilità**, come specificato nella Relazione Sanitaria e relativi allegati (DOC. 04 – ALL. B)

Montalto di Castro, il 13 Maggio 2022

Il Progettista  
Arch. Carla Pasqualini  
(firmato digitalmente)

