



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 Paesaggistica
ai sensi D.P.C.M. 12/12/2005

"STELLA POLARE"

PROPRIETÀ : POLI

DATA	RAPP.	DOC
13/05/2022		06

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 VALUTAZIONE PAESAGGISTICA
VIA TIRRENA N. 601914 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

SOMMARIO

Sommario.....	2
1) Ubicazione e individuazione dell’immobile:	3
2) Proprietà:	3
3) Richiedente - Gestore Attività:	3
4) Tipologia e obiettivi degli interventi:	3
5) Quadro conoscitivo:	4
6) DISCIPLINA DI TUTELA E SALVAGUARDIA – NORMATIVA APPLICABILE	5
7) LIVELLI DI TUTELA.....	8
8) Analisi stato attuale:	9
9) STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI :	10
10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11
11) INDIRIZZI ED OBIETTIVI DI TUTELA	13
12) ELABORATI DI PROGETTO	14
13) Descrizione degli interventi	15
14) Valutazione compatibilità paesaggistica:.....	16
15) opere di mitigazione e compensazione	20
16) Progetto aree Verdi.....	22
17) Simulazione dello stato dei luoghi dopo l’intervento	23



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 PAESAGGISTICA – S.I.P.

(Ai sensi del D.P.C.M. 12/12/2005)

1) UBICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE:

sito in Località Marina di Montalto – Zona di completamento urbano di valore paesistico, in Lungomare Harmine al civico n. 58/A.

Dati catastali: terreno N.C.T. Fg. 88 part. 90 – superficie complessiva lotto mq 1.198 – Fabbricato N.C.E.U. Fg. 88 part. 90 sub 9 – cat. C/1 – cl. 5 – cons. mq 558 – sup. catastale mq 564 – R = Euro 10.835,68

2) PROPRIETÀ:

Poli Aldo – C.F.: PLO LDA44D27B604D – Mattu Anna – C.F.: MTT NNA58L68D665P

3) RICHIEDENTE - GESTORE ATTIVITÀ:

Società “Stella Polare di Poli Aldo & C. S.a.s.”

Sede legale: 01014 Montalto di Castro (VT) Loc. Marina – L.mare Harmine n° 58/A

P.Iva e C.F. : 01211550569 - REA : VT – 73810

Indirizzo PEC: stellapolare.sas@pec.it

Legale rappresentate: POLI ALDO

Nato a CANINO (VT) il 27/04/1944 – C.F.: PLO LDA44D27B604D;

Residente in Montalto di Castro (VT) Via del Vallone 12

CF: PLO LDA44D27B604D

4) TIPOLOGIA E OBIETTIVI DEGLI INTERVENTI:

Interventi di Riqualificazione con Ampliamento dell'Attività 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

Gli interventi che si propongono sono finalizzati alla riqualificazione dell'immobile “STELLA POLARE” di cui si prevede il completamento funzionale in termini di ricettività, prevedendone l'ampliamento all'interno della struttura architettonica dell'immobile, utilizzando parti strutturali e spazi già esistenti e definiti, con copertura e pilastri perimetrali, mediante aumenti volumetrici e/o mutamenti di destinazione di parti accessorie e pertinenziali. La ubicazione del lotto e dell'edificio interessato non consentono ulteriori estensioni, pertanto al fine di limitare il consumo di suolo il piano terra, sarà interessato dalla ristrutturazione funzionale dei servizi annessi alla ristorazione, nonché all'introduzione di n° 1 alloggio accessibile e di una sala per l'accoglienza, mentre il piano primo sarà destinato a n° 3 alloggi per “case vacanze”.

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

5) QUADRO CONOSCITIVO:

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso attuale all'edificio avviene direttamente dal Lungomare Harmine.

Viste aeree della zona interessata dagli interventi



La porzione di edificio oggetto di intervento, relativa al Complesso "STELLA POLARE" è sita nel Comune di Montalto nel centro urbano della Località balneare della Marina



Particolare del Complesso – perimetrata in rosso la zona di intervento

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865

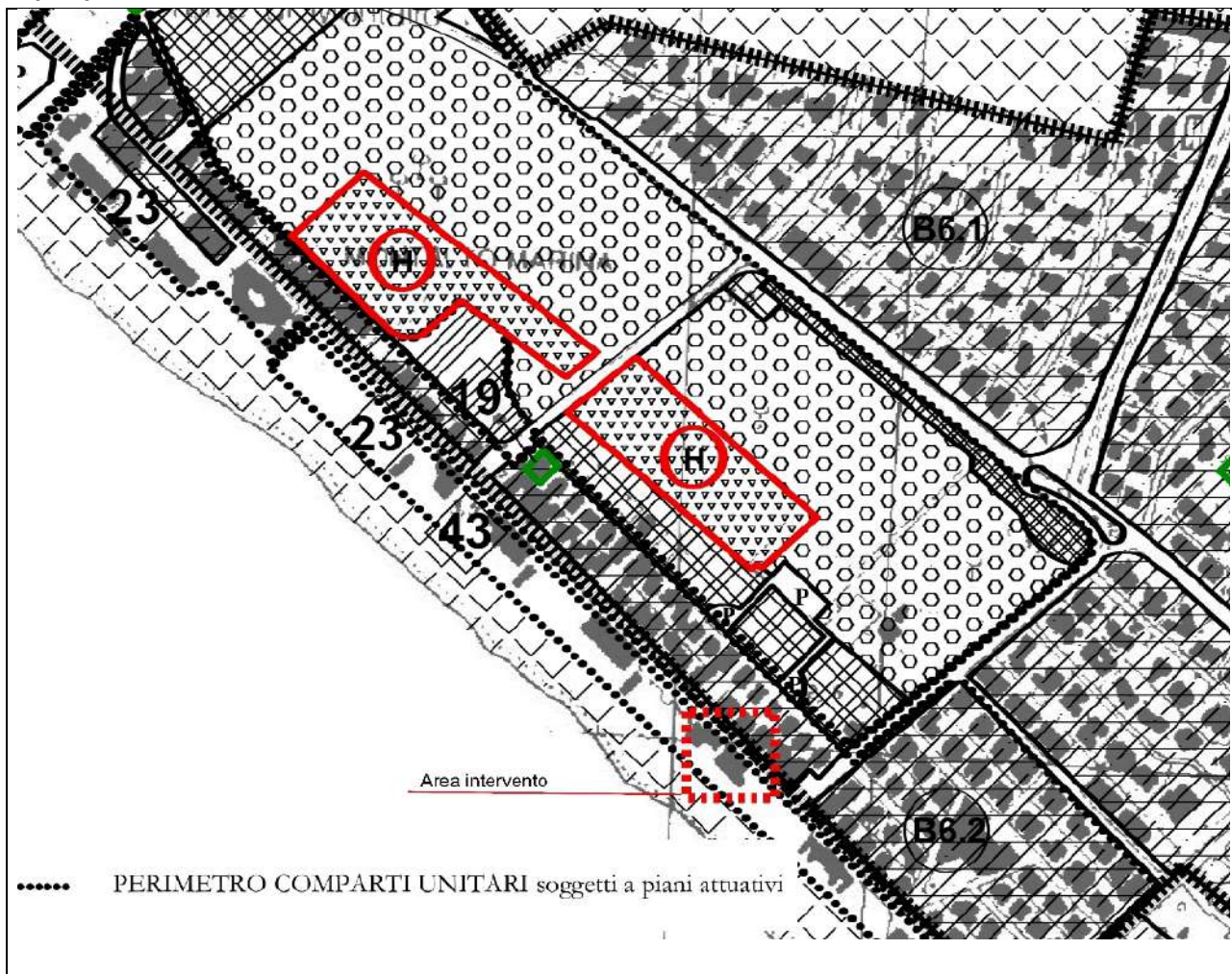


Stella Polare

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

6) DISCIPLINA DI TUTELA E SALVAGUARDIA – NORMATIVA APPLICABILE

P.R.G. Comunale: Nella *“Revisione e Aggiornamento della variante Generale al P.R.G. vigente”*, approvato con Deliberazione G.R. Lazio n° 118 del 27/02/2018 (pubblicata sul BURL n°22 del 15/03/2018) la zona è priva di specifica regolamentazione – interna al perimetro urbano della Marina



La cartografia aggiornata della Variante approvata 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 :

- **“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.”*

Con la L.R. n° 24 del 6 luglio 1998 furono approvati i Piani Territoriali Paesistici, immediatamente prescrittivi per le aree ed i beni sottoposti a tutela ai sensi L. n° 1497/39 e L. n° 431/85 (L. Galasso).

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

P.T.P.R. Regione Lazio : Il Nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale è stato definitivamente approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5 – (BURL n° 56 del 10/06/2021 – Supplemento n° 2).

La **Tav. A** individua l'area del litorale fronte mare nell'Ambito generale del **"Paesaggio Naturale"**, e la parte urbana edificata nell'Ambito del **"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 riqualificazione 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."*



Stralcio della Tav. A – P.T.P.R.

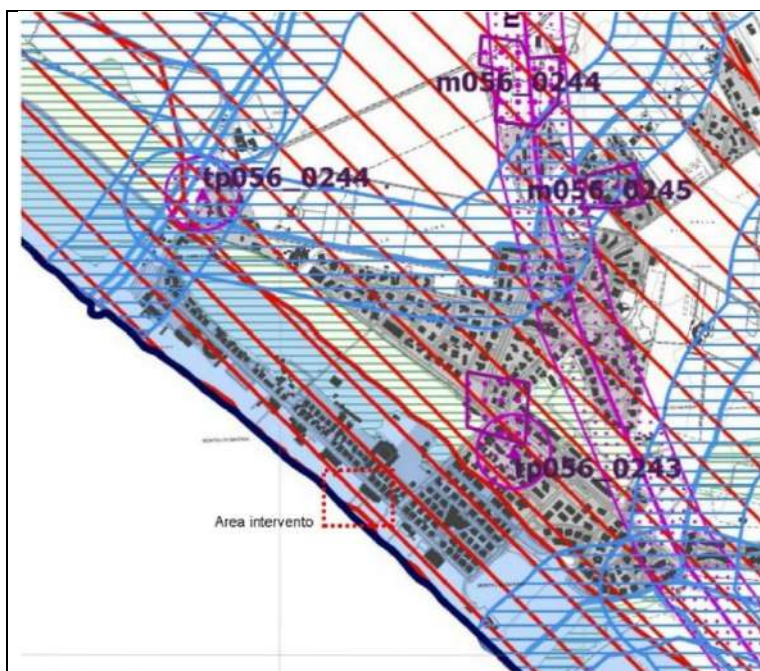


Stella Polare

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

Nella 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 ivi classificata .

Il fabbricato censito al NCEU al F.88, Part. 90 non è interessato da alcun vincolo.



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

sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi Aree	Art.48 L.R. 29/1/97 DGR 11746/1993 DGR 11027/2002
ckc_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, ecc.)	

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





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

Anche nella Tav. C30 foglio 353 *“Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR”*, l’area oggetto di intervento non ricade nei *“Beni del patrimonio naturale e culturale e azioni strategiche del PTPR”*, ma è classificata come ***“tessuto urbano”*** (in grigio) per l’edificio e ***“aree ricreative interne al tessuto urbano”*** (in verde) per l’area contermina prossima al lungomare.

7) LIVELLI DI TUTELA

I livelli operanti nel contesto paesaggistico e nell’area oggetto d’intervento sono quelli degli strumenti di pianificazione paesaggistica territoriale (P.T.P.R. Regione Lazio), che ha recepito il vincolo di cui alla L. n° 1497/39, imposto per la zona (Fascia Costiera), con Decreto Ministeriale 19/01/1977 (*pubblicato sulla G.U. n° 18 del 06/07/1977*).

Con tale Provvedimento furono sottoposte a tutela le ***“ZONE NEI COMUNI DI MONTALTO DI CASTRO E TARQUINIA CARATTERIZZATE DA PINETE TOMBOLETI DUNE E VEGETAZIONE VARIA”***, imponendo per l’uso dell’area vincolata la seguente limitazione:

- modificabilità previa autorizzazione

Con tale decreto, avente per oggetto : ***“DICHIAZIONE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DI UNA ZONA NEI COMUNI DI MONTALTO DI CASTRO E TARQUINIA”***, fu stabilito che:

- *“L’obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell’immobile ricadente nella località vincolata, di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l’aspetto esteriore della località stessa; 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; il complesso racchiude punti pubblici di visuale, strade e ferrovia, che offrono la vista del predetto paesaggio e del mare con quadri di pittoresca bellezza. decreta: la fascia costiera sita nel territorio dei comuni di Tarquinia e Montalto di Castro ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, art. 1, comma quarto, ed e’ quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa. tale zona e’ delimitata nel modo seguente: partendo dalla strada litoranea di bonifica, all’altezza del confine tra le province di Viterbo e di Roma, il limite del vincolo segue verso nord detta strada, pervenendo al punto di incontro con la ferrovia Roma-Pisa, che prende a seguire verso nord sino a giungere al confine regionale Lazio-Toscana, indi segue detto confine sino al mare, poi verso sud-est, prosegue lungo la costa sino all’altezza del confine tra le province di Viterbo e di Roma e da qui, seguendo tale confine verso est, perviene alla strada litoranea di bonifica. da tale perimetrazione s’intendono escluse le due zone demaniali di ml 500 poste a destra e sinistra del fiume Mignone, del fiume Marta, del torrente Arrone, del fiume Fiora, del fosso del Tafone e del fosso del Chiarone.”*



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

8) ANALISI STATO ATTUALE:

CONTESTO PAESAGGISTICO

Il contesto paesaggistico in cui si va ad operare è quello dell'**area urbana** fortemente antropizzata. Trattasi pertanto di un contesto paesaggistico **irrilevante** in quanto **“ambito urbano”** con l'edificio oggetto degli interventi ubicato sul lungomare, in zona baricentrica dell'abitato della Marina.

Viste aeree del Complesso nel contesto del Lungomare



Foto A

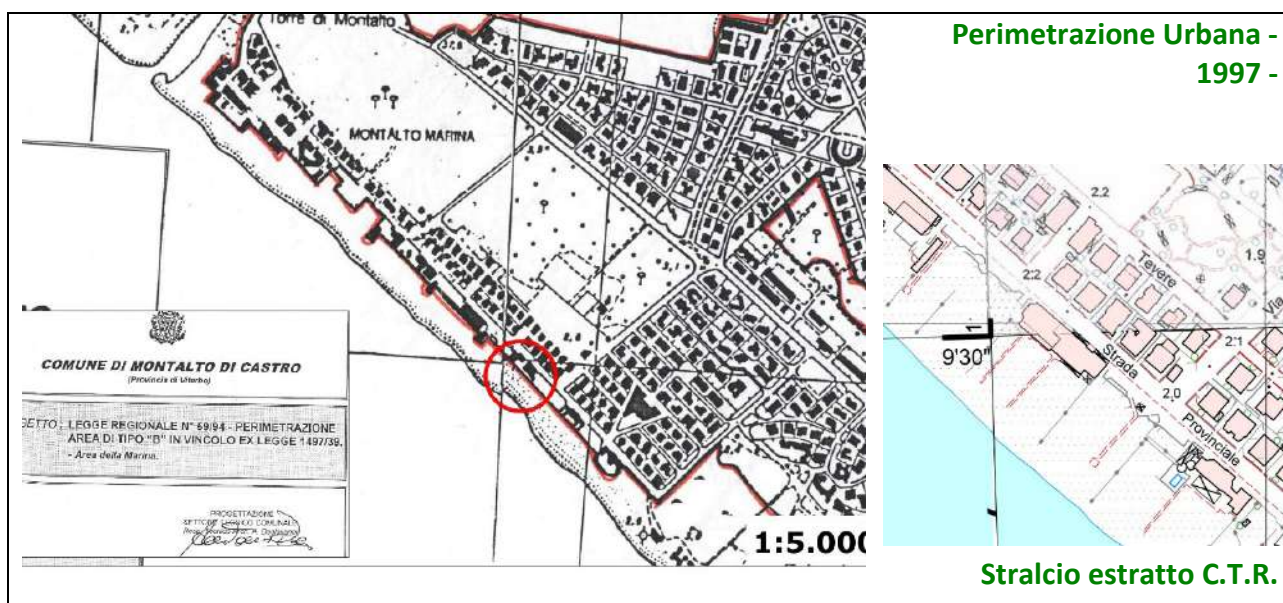


Foto B



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



Sotto il profilo della disciplina urbanistica la zona del litorale della Marina fu oggetto di pianificazione in concomitanza dello sviluppo edilizio degli anni '60, e fu inizialmente regolata dal Programma di Fabbricazione del territorio comunale - P.d.F. del 1971 (approvazione Provveditorato O.O.P.P. Lazio - Decreto n° 4368 del 30/06/1971).

E' quindi prevalente l'habitat urbano, in cui il valore paesistico dell'area è limitato al litorale e la tutela degli ambiti urbani è esclusivamente demandata alla riqualificazione, mediante il mantenimento delle caratteristiche e delle tipologie architettoniche del patrimonio esistente nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi tradizionali, con interventi con esso compatibili.

9) STATO DI FATTO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI :

CARATTERI DI DEGRADO E CRITICITA'

Ancorché rilevando le caratteristiche di un ambito fortemente antropizzato, privo di rilevanza paesaggistica, proprio in virtù delle sue caratteristiche attuali, esso necessita ed implica di poter accogliere i cambiamenti e le trasformazioni senza rinunciare alla qualità complessiva del costruito. Si rilevano difatti elementi di deturpazione dell'insieme, causati nello sviluppo e crescita del costruito, dalla scarsa considerazione di operare tipologicamente nel rispetto delle caratteristiche costruttive e degli elementi pregnanti della tradizione locale e dell'insieme, in termine di finiture, colori, materiali da utilizzare.

Il Complesso della Stella Polare nasce nel 1972, con la costruzione di un edificio con una sua caratteristica connotazione architettonica, su disegno dell'Ing./Arch. F. Valle, che ha sempre fortemente tipizzato i suoi edifici.

I caratteri di degrado diffuso, attualmente presenti nel Complesso e nell'area circostante, sono costituiti:

- dallo sviluppo orizzontale e verticale del Complesso, dettato da differenti necessità funzionali e dal frazionamento della proprietà, senza dare la debita valenza alla sue

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

caratteristiche architettoniche;

- la mancanza di unitarietà fra i vari interventi che si sono succeduti, non debitamente considerando la forma e connotazione di una architettura tipicamente mediterranea;
- dall'inserimenti di materiale e forme incoerenti e diversificati, con uso di materiali diversi in vari punti, generando uno stato di degrado e confusione, percepibile negativamente dall'esterno;
- dall'attuale sproporzionato rapporto fra pieno/vuoto in cui il grande Portico/solarium al piano primo, si distingue rispetto all'insieme percependolo come **"non concluso"**, un vuoto mancante di funzione, con la necessità di definirlo dal punto di vista formale;
- Presenza di volumi tecnici addossati e non risolti architettonicamente.

10) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Le riprese fotografiche che seguono, unitamente alla documentazione allegata al progetto, consentono la vista panoramica e diretta del contesto, ripresa da punti di normale accessibilità, e descrivono compiutamente lo stato attuale della porzione di immobile oggetto degli interventi, che si vanno a proporre con l'obiettivo di implementare l'attività produttiva turistico-ricettiva ed al contempo riqualificare il Complesso della "Stella Polare" attraverso il mantenimento dei suoi caratteri mediterranei, valorizzandone la forma con l'introduzione di elementi confacenti all'insieme.

Panoramica dello stato attuale della porzione di immobile coinvolto dalla proposta

PROSPETTO LATO FRONTE MARE



Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

	
PROSPETTO ANGOLO LUNGOMARE	
PARTICOLARE VERANDA LATO SUD	

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

PARTICOLARE VISTA ARENILE



PARTICOLARE LATO STRADA



11) INDIRIZZI ED OBIETTIVI DI TUTELA

Gli interventi che si vanno a realizzare ed oggetto di valutazione, consistenti nella **“Riqualificazione con Ampliamento dell’Attività 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, sono coerenti con gli indirizzi e gli obiettivi di tutela dettati dalle Norme del P.T.P.R., con specifico riferimento : **(Rif. DOC. 00)**

1. all’art. 28 per l’Ambito del **“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”**, relativamente alla zona interessata dall’edificio, ove è previsto l’ampliamento dell’attività produttiva esistente;
2. all’art. 22 per l’Ambito del **“Paesaggio Naturale”** - relativamente alla zona limitrofa all’edificio, interessata dai servizi annessi (nuovo accesso - percorso dal lungomare) - realizzazione verde);

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

Tali interventi di recupero e di ampliamento dell'attività produttiva esistente, sia relativamente all'edificio, che per gli spazi accessori annessi, anche di uso pubblico, saranno realizzati in coerenza con gli obiettivi di tutela e disciplina dettati dalle suddette norme del P.T.P.R., e saranno attuati mediante l'utilizzo di materiali tradizionali, che non alterano la percezione del contesto nel suo insieme, in particolare per ognuno si fa riferimento a :

1. TAB. B) . Paesaggio Urbano : Obiettivo specifico di tutela e disciplina

punto 4.2.2 Strutture Commerciali e Terziarie – Promozione dei tessuti integrati, conservazione e valorizzazione delle attività compatibili con l'insediamento residenziale:

Nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20% - *E' consentita la realizzazione e gli ampliamenti superiori al 20%. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con la tipologia edilizia del tessuto urbano circostante.*

2. TAB. B) . Paesaggio Naturale : Obiettivo specifico di tutela e disciplina:

punto 2.2 Interventi di urbanizzazione primaria realizzati anche da privati (art. 3 -2 DPR 380/01) - *Sono consentite esclusivamente le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio legate al recupero dell'edificazione esistente ed ai relativi adeguamenti funzionali..*

DUNA : *Conservazione, integrazione, riqualificazione, valorizzazione. Nelle zone umide e lungo le sponde marittime e dei laghi devono essere preservate le caratteristiche sabbiose e torbose dei terreni senza alterazione della duna e della vegetazione. Protezione dal degrado della duna litoranea e della relativa vegetazione ed eventuale ripristino*

RECINZIONI : *Da realizzare in modo da non pregiudicare la continuità visuale del paesaggio.Di altezza massima 1.20 ml se realizzate in muratura o cemento.*

12) ELABORATI DI PROGETTO

La proposta formulata, ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione e valutazione di compatibilità paesaggistica, 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 + VAS
- **DOC. 01** – Relazione Urbanistica – Inquadramento – Dimensionamento
- **DOC. 02** – Relazione Intervento Perequativo/Compensativo – Schema Convenzione
- **DOC. 03** – Relazione Tecnica Illustrativa
- **DOC. 04** – Relazione Sanitaria

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



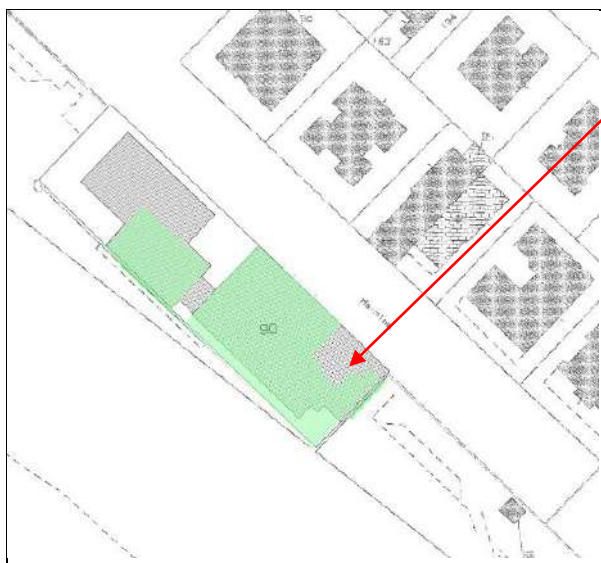
Stella Polare

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

- **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

13) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il progetto proposto per l'implemento dell'attività produttiva comporta in termini insediativi, un incremento in variante volumetrica rispetto all'attualità, ancorché contenuta entro le superfici complessive e la sagoma del fabbricato, non eccedendo dal corpo di fabbrica attuale, e pertanto implica la regolamentazione tramite specifica norma indicata dal progetto proposto per la destinazione ricettiva, secondo la nuova norma sotto indicata:

 <p>Catasto: Elaborato di piano:</p>	<p><u>Zona F – Sottozona F4/b – Edificio SP 1 –</u></p> <p>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.</p>
--	---

Scelte Progettuali – Localizzazione degli Interventi

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”;

Carla Pasqualini Architetto



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

2. **al piano terra – primo**, uno spazio scoperto di pertinenza sul retro dell'edificio, della superficie di ca 30 mq – per inserimento Volumi tecnologici per 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.

14) VALUTAZIONE COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA:

a) Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento

L'intervento oggetto di valutazione ambientale avviene all'interno della struttura architettonica dell'immobile, utilizzando parti strutturali e superfici/spazi già esistenti che ne consentono lo sviluppo ed il completamento funzionale prevedendo aumenti volumetrici, senza ulteriori aggiunte al corpo di fabbrica.

In quanto l'ubicazione del lotto non consente ulteriori estensioni, l'utilizzo di parti e superfici accessorie pertinenziali, mediante il loro mutamento di destinazione e completamento, consente l'implemento dell'attività, al fine di poter diversificare l'offerta d'ospitalità nel campo turistico ricettivo, ed al contempo diventa occasione di riqualificazione ambientale dell'intero ambito di pertinenza e del suo intorno, oltre che di riqualificazione architettonica dell'edificio esistente, secondo i principi dell'eco sostenibilità e del risparmio energetico, nella forma e nei materiali impiegati.

Può pertanto affermarsi che, una volta realizzati gli interventi, ne consegue un effetto nettamente positivo sul paesaggio urbano, in quanto l'unitarietà formale ottenuta, migliora lo skyline del lungomare ed eleva la qualità architettonica del Complesso nel suo insieme.

L'inserimento dell'elemento verticale (Corpo Scala – Ascensore) di forte e compiuta connotazione formale di un'architettura tipicamente mediterranea, riconducibile ad un totem di memoria marinara, insieme al rispetto dei materiali e colori in senso unitario, identificano il Complesso e la sua funzione turistica.



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



VISTA NUOVO INGRESSO – Lato Est - Ingresso “Case Vacanza”

Con gli interventi manutentivi generali verrà inoltre eliminato un volume tecnico addossato e non risolto architettonicamente, e coì pure sostituiti integralmente, laddove degradati dal tempo, gli inserti in laterizio che vanno a caratterizzare l'insieme, e così pure tutti gli elementi incongrui ed incoerenti con il contesto, con l'obiettivo di un completamento unitario dell'organismo.

L'intervento nel suo complesso, sia per la soluzione formale e compiuta dell'edificio, che con l'inserimento del Corpo Scala/Ascensore e l'introduzione del nuovo ingresso e del verde, vanno a mitigare e colmare l'impatto dell'attuale sproporzionato rapporto fra pieno/vuoto, raggiungendo l'obiettivo di un organismo formalmente **“risolto e definito”**.

L'ampliamento ed il completamento funzionale che saranno realizzati avranno le medesime caratteristiche dell'edificio esistente e saranno qualificati in virtù di una dettagliata analisi delle forme e dei materiali da utilizzare, non comportando alcuna dissonanza con il contesto, ma riqualificando formalmente l'involucro.

Dal raffronto tra lo stato attuale ed il progetto proposto, si può senz'altro affermare un miglioramento deciso nella connotazione dell'edificio e del suo intorno.



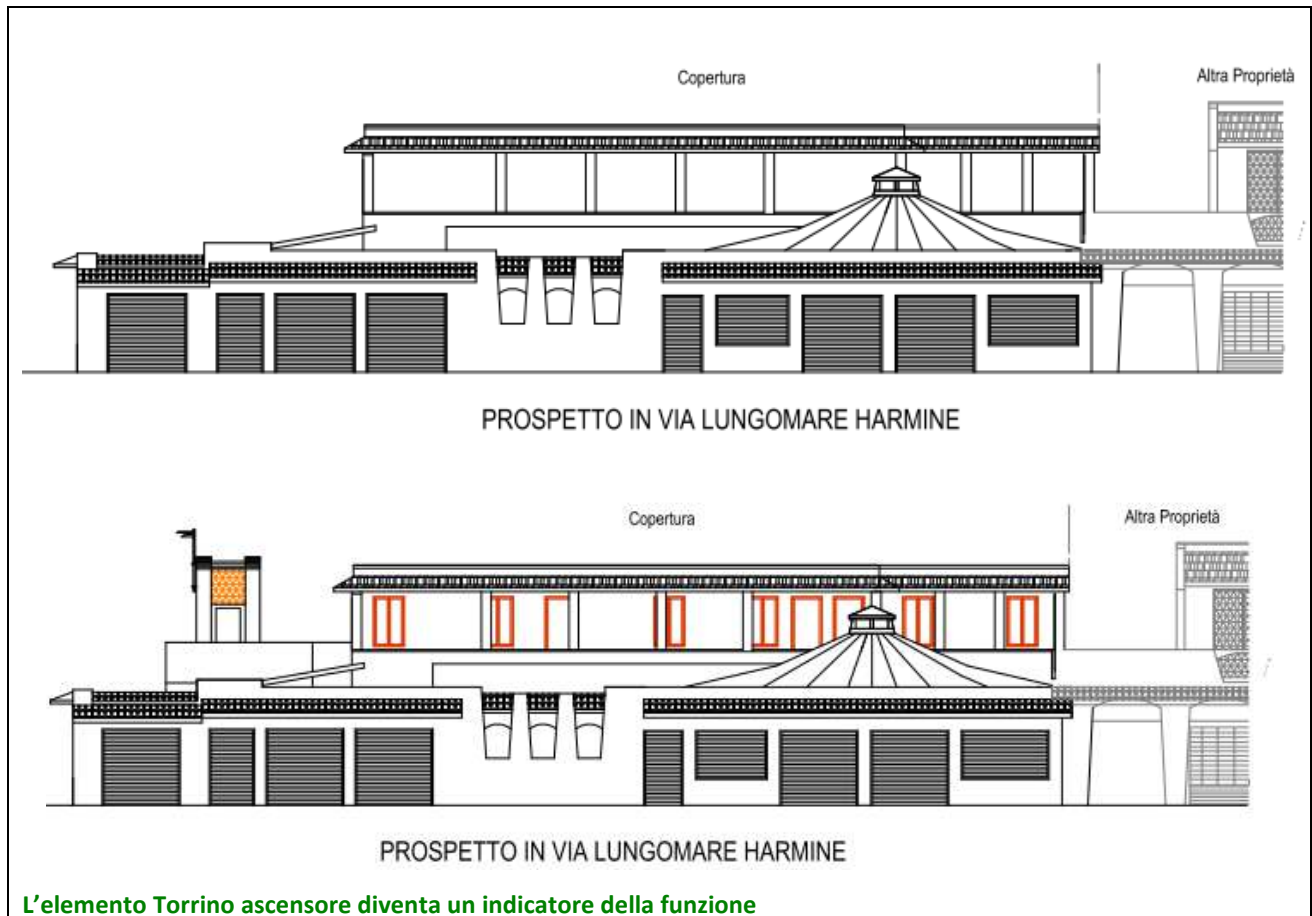
Stella Polare

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



Confronto tra Stato attuale – Progetto:

Il completamento degli spazi vuoti qualifica il Complesso – riqualificandolo



L'elemento Torino ascensore diventa un indicatore della funzione

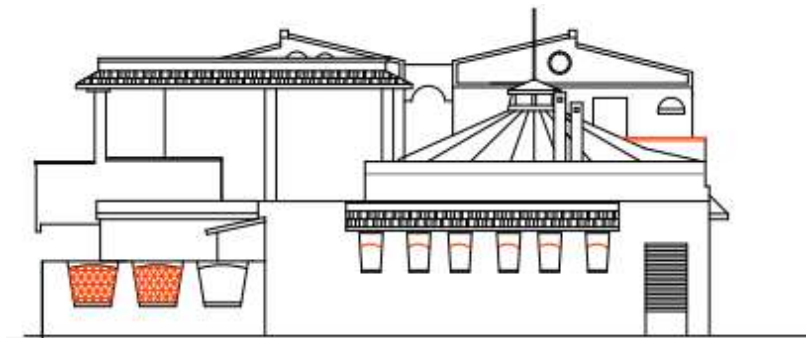
Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



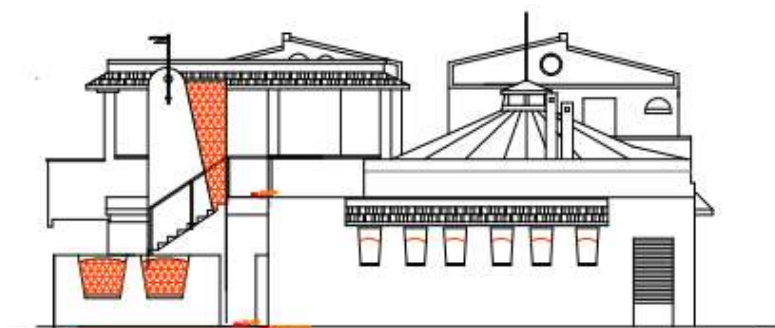
Stella Polare

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



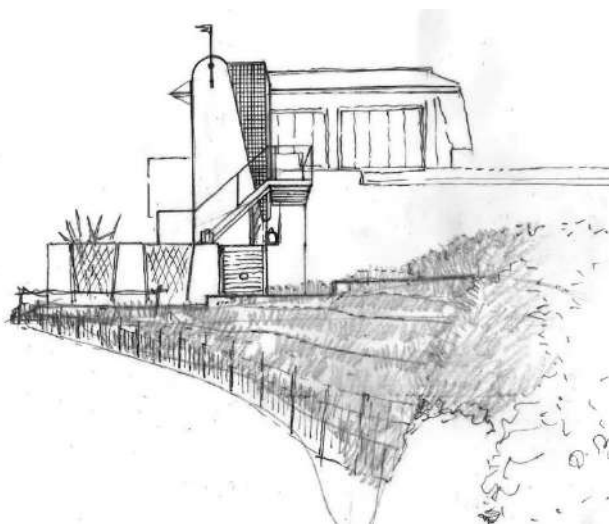
PROSPETTO SUD

Confronto tra Stato attuale – Progetto:
Risulta un insieme “concluso e definito” formalmente



PROSPETTO SUD

Nelle immagini successive è possibile valutare l’inserimento dei fabbricati nel contesto paesaggistico



Il “**piccolo giardino dunale**” con tipologia di “piccolo giardino”, a richiamo delle originarie “*dune naturali*” tipiche degli arenili in terra di Maremma. Posto a ridosso del muretto del lungomare prossimo alla Stella Polare, evidenzia e qualifica l’ingresso alla nuova attività extralberghiera, riproponendo una integrazione del costruito con la “*Rinaturalizzazione della Duna*”.



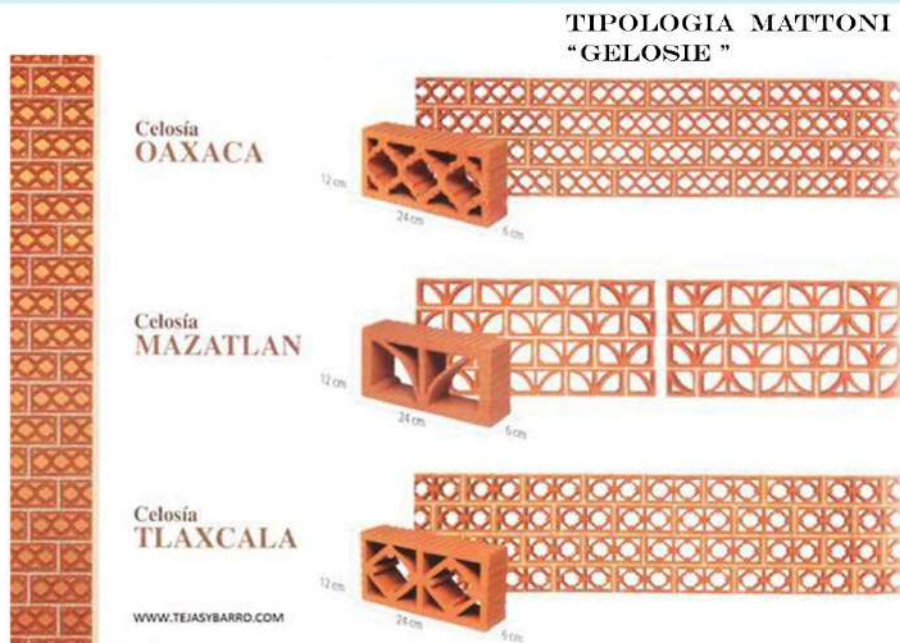
Stella Polare

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

15) OPERE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

I materiali, forme e colori della preesistenza resteranno invariati. Per il rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio, da mantenere e valorizzare, si è proceduto ad una compiuta analisi dei materiali ivi presenti.

ANALISI MATERIALI DI PROGETTO



Per i lavori di ristrutturazione e completamento volumetrico verranno utilizzati gli stessi materiali che già caratterizzano le finiture esterne dell'edificio e quelli degradati verranno sostituiti con elementi nuovi.

Il progetto prevede anche la realizzazione **del nuovo accesso con percorso** alle “Case Vacanze” ed all’arenile ed un’**area verde** come intervento perequativo di riqualificazione ambientale, la cui realizzazione a cura del richiedente sarà regolamentata da apposita Convenzione.

Progetto Percorso



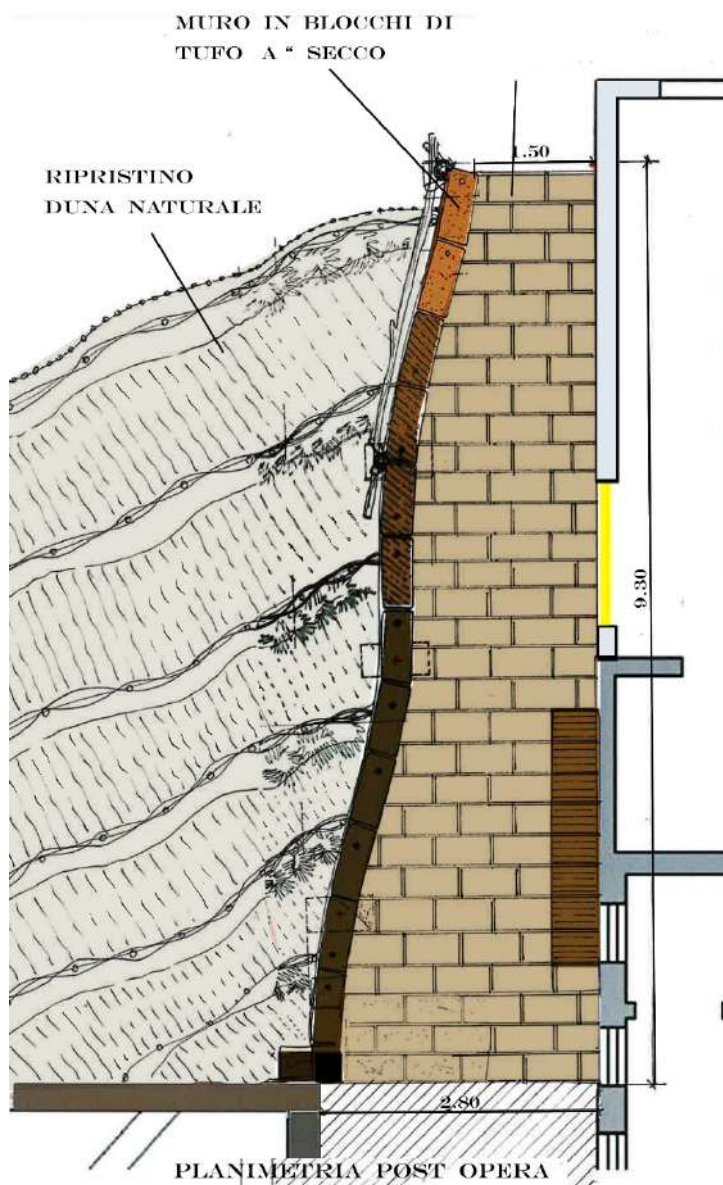
Percorso al mare – aiola dunale – ante/post

Carla Pasqualini Architetto



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



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.

I blocchi saranno 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.

PARTICOLARI :

Muretto Fioriera - Percorso

BLOCCHI DI TUFO 37 X 37 X 80

PIANTE PER LE DUNE MOBILI
LAEMUS ARENARIUS

PERNI DI ANCORAGGIO CON BARRA
FILETTATA IN ACCIAIO INOX

1.00

PAVIMENTO
IN TUFO
36 X 75 X 15

00

FASCINATE

VELO PACCIANIANTE BIODEGRADABILE
SOTTOFONDO DRENANTE IN GHIAIA + SABBIA GROSSA

SEZIONE TRASVERSALE SCAL 1:20

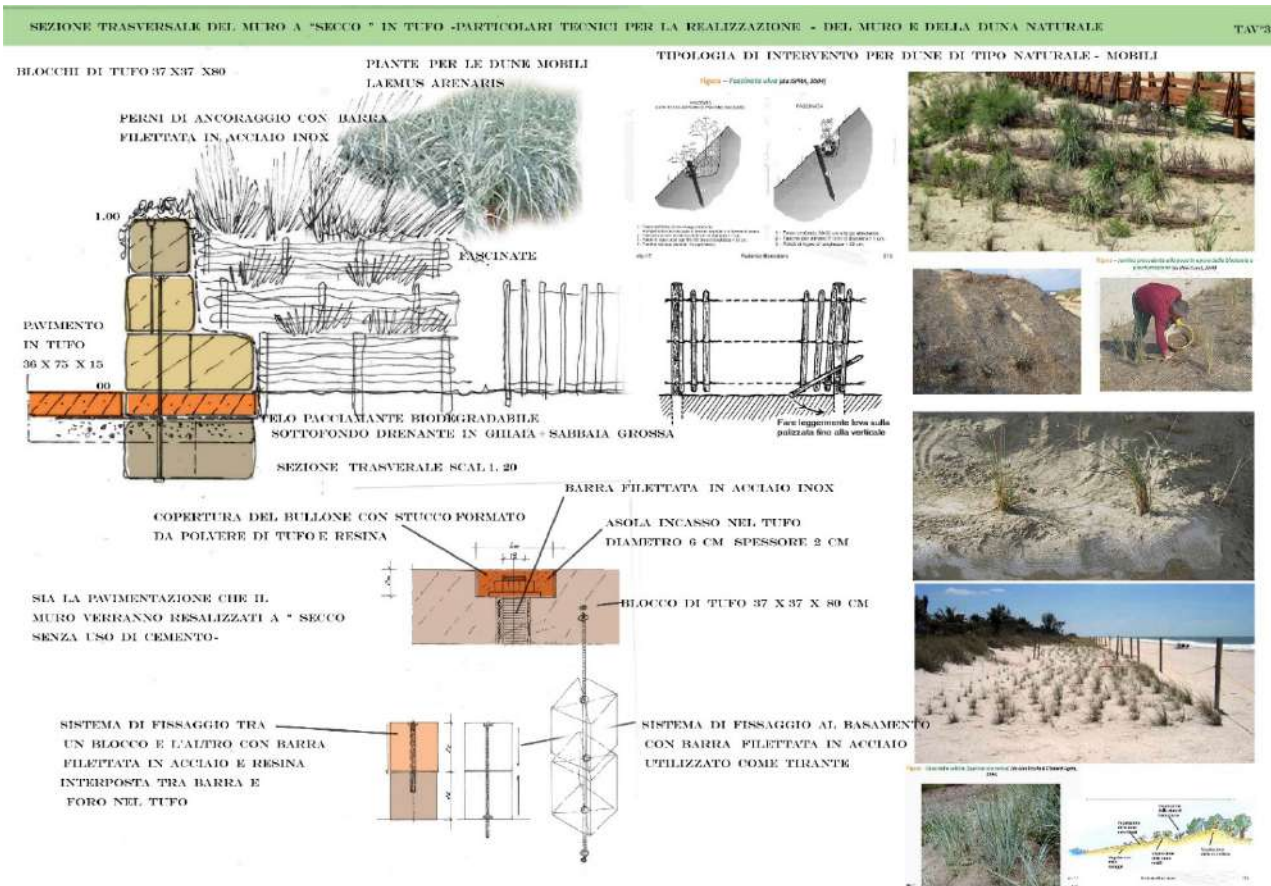
Carla Pasqualini Architetto

16) PROGETTO AREE VERDI

L'area a verde sarà realizzata come intervento perequativo/compensativo per la riqualificazione dell'insieme, e le opere saranno regolamentate da apposita Convenzione (DOC. 02) .

Saranno impiantate esclusivamente essenze mediterranee e con tecniche innovative al fine di realizzare un *“giardino arido”* a basso fabbisogno idrico e manutentivo.

MATERIALI – TECNICHE COSTRUTTIVE :





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

MURO DI CONTENIMENTO A SECCO PER LA REALIZZAZIONE DI DUNA NATURALE

PIANTA 2

PIANTE ADATTE ALLA
DUNA - MORILE



FASCINE PER LA
COSTRUZIONE DELLA DUNA



PROTEZIONE DELLA DUNA



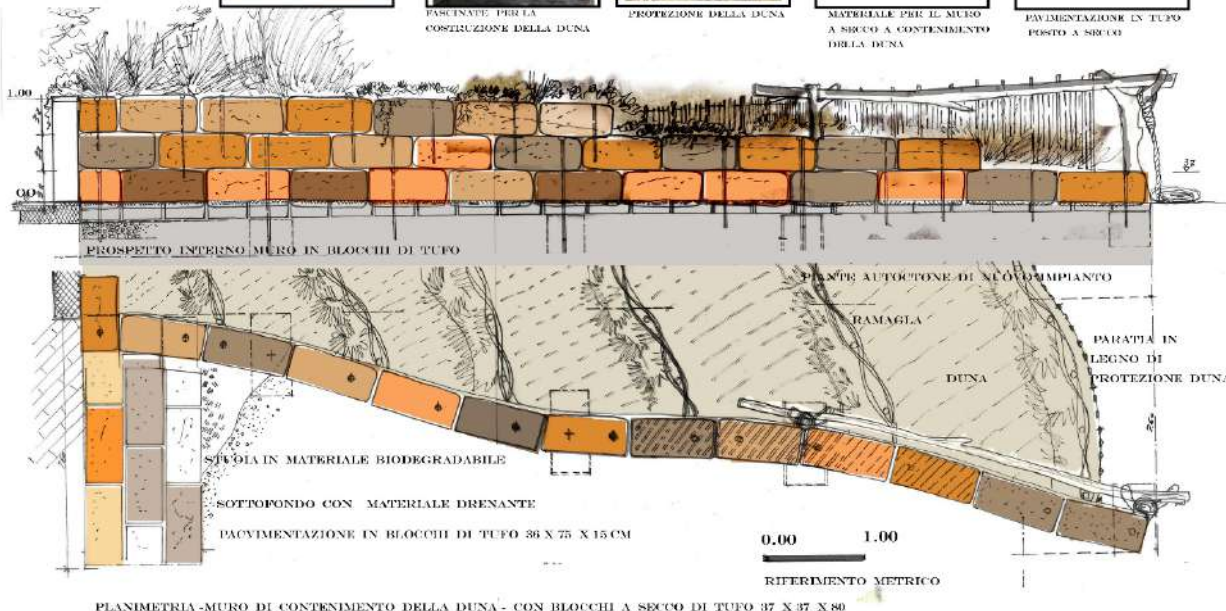
BLOCCO DI TUFO MODULARE CON
ANGOLI SMUSSATI
30x30x30
TUFMOD 506

MATERIALE PER IL MURO
A SECCO A CONTENIMENTO
DELLA DUNA



BLOCCO DI TUFO TAGLIO
DIAMANTATO
30x30
TUFODIA 505

PAVIMENTAZIONE IN TUFO
POSTO A SECCO



PLANIMETRIA-MURO DI CONTENIMENTO DELLA DUNA - CON BLOCCHI A SECCO DI TUFO 37 X 37 X 80

17) SIMULAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

Nelle simulazioni fotografiche che seguono è possibile valutare le conseguenze degli interventi ed il loro effetto migliorativo nel contesto paesaggistico d'insieme.

I completamenti volumetrici unitamente all'area verde, qualificano il lungomare e non creano interferenze negative sull'ambiente urbano, in perfetta coerenza con i dettami di tutela.

La simulazione sotto riportata, configurata fotograficamente per i lati più significativi, mostra come l'inserimento non destituisce i luoghi ma si integra con essi, eliminando gli elementi di degrado.

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 -
carla.pasqualini@gmail.com - 339 1173333 - 0766899865



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



**Stato attuale – Progetto:
miglioramento rapporto pieno/vuoto – connotazione formale**



riqualificazione ingresso



Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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



Unitarietà ed organicità dell'edificio e del contesto

Montalto di Castro, il 13 maggio 2022

il Progettista
Arch. Carla Pasqualini

(firmato digitalmente)



Il Richiedente:

Poli Aldo

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

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865



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

MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Responsabile

EVENTUALE DINEGO O PRESCRIZIONE DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Firma del Soprintendente o del Delegato

Carla Pasqualini Architetto

Via Eugenio Curiel n. 6 - 01014 Montalto di Castro VT - CF: PSQCRL54D60C447H - PI: 00717340566 –
carla.pasqualini@gmail.com – 339 1173333 – 0766899865