



CITTA' DI LERICI

PROVINCIA DELLA SPEZIA

Data: 11-12-2025

COPIA
G.C. N. 220

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO) RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA- VENERE AZZURRA - INTERVENTO TURISTICO RICETTIVO COMPLESSO ALBERGHIERO RESIDENZIALE DEL VIGENTE PUC AI SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N. 36/1997 E S.M.I

L'anno duemilaventicinque, addì undici del mese di dicembre alle ore 11:35, presso questa Sede Municipale, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale con la presenza dei Signori.

| | | | |
|----|---------------------|--------------|---|
| 1. | Paoletti Leonardo | SINDACO | P |
| 2. | Russo Marco | VICE SINDACO | P |
| 3. | Sammartano Aldo | ASSESSORE | P |
| 4. | Toracca Laura | ASSESSORE | P |
| 5. | Saisi Lisa | ASSESSORE | A |
| 6. | Carnasciali Massimo | ASSESSORE | P |

ne risultano assenti 1 e presenti 5.

Assume la presidenza Leonardo Paoletti in qualità di SINDACO assistito dal VICE SEGRETARIO Alessandro Vespa.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. il Comune di Lerici è dotato di Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 10/04/2002, aggiornato con deliberazione del C.C. n° 11 del 21/04/2023 ai sensi della L.R. 36/97;
2. all'interno del PUC vigente è presente un distretto di trasformazione TR.2 Vallata – Venere Azzurra che prevede all'interno del suo perimetro un'area delimitata per "strutture ricettive" definita Albergo non residenziale e Residenze Turistico Alberghiere (A) la cui attuazione è subordinata alla presentazione di un Piano Urbanistico Operativo (PUO) di iniziativa privata o pubblica.
3. in data 16/01/2006 è stato approvato dalla Conferenza dei Servizi tenutasi in sede deliberante ex artt. 14 e segg. L. 241/90 e s.m.i. ed artt. 5 e 20 DPR 380/01 e s.m.i. in applicazione della procedura speciale ex art. 59 L.R. n° 36/97 e s.m.i. il Piano Urbanistico Operativo (PUO) inerente -INTERVENTO TURISTICO RICETTIVO COMPLESSO ALBERGHIERO – RESIDENZIALE località Venere Azzurra di Lerici (SP) in attuazione al Distretto di Trasformazione TR.2 (Vallata – Venere Azzurra) - Soggetti Attuatori: Società E.S.T. Estate Servizi Turistici s.r.l. e Società REAL Estate s.r.l reso efficace con la stipula della convenzione del Notaio Enrico Sipione repertorio n. 6820 raccolta in data a n. 2813 registrata a Sarzana il 21.03.2006 al n. 366 e trascritto a Sarzana il 21.03.2006 reg. ord. N. 1288 reg. part. 763 e successive varianti.;
4. il PUO originario ed approvato nel 16/01/2006 di cui al punto precedente riguardava un'estensione di mq. 17.393 costituita da n° 3 lotti (Albergo , Residenza Turistico Alberghiera , Residenza) ed attuato ad oggi solo per una superficie di 8.313 mq , superficie riferita al completamento sia della residenza (lotto C) sia della Residenza Turistico Alberghiera (Lotto B) mentre per le opere inerenti la realizzazione dell'Albergo (lotto A) sono state iniziati (iniziate nel 2011 con dia n. 5949 del 17/03/2006 e variante n. 26284 del 05/12/2011) solo i lavori di consolidamento dei terrazzamenti attraverso la realizzazione di berlinesi di micropali quali opere di sostegno per la realizzazione degli sbancamenti, anche questi già in gran parte completati;
5. con prot. 28074 del 11/08/2022 è stato presentato dalla Soc. Itaca Real estate srl ed Soc. Egeo Real Estate un Piano Urbanistico Operativo (P.U.O.) ex L.R. Liguria n. 36/97 e s.m.i. -"**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA LOC. LA VALLATA VENERE AZZURRA DISTRETTO TR.2 STRUTTURE RICETTIVE (A) LOTTO A ALBERGO NON RESIDENZIALE**" per l'attuazione del completamento delle previsioni inerenti il distretto di trasformazione TR.2 riferito al lotto A del vigente PUC, sito nelle aree individuate catastalmente al Fg. 10 mapp.98-417-438-441-442-443-611-616-617 Fg. 11 mapp.774-776-779

6. le Società Itaca Real Estate srl risultava essere proprietaria dei terreni ind. Cat. al Fg. 10 mapp. 98-438-441-442-443 e al Fg. 11 mapp. 774-776-779 mentre Egeo Real Estate srl è era proprietaria dei terreni ind. Cat. al Fg. 10 mapp. 417-611-616-617 e quindi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 51, L.R. Liguria 4.9.1997 n. 36 e s.m.i. erano legittimate alla redazione e alla presentazione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di cui alla P.E. n. 28074 del 11/08/2023
7. In data 16/10/2023 con delibera di Giunta Comunale n° 205 è stato adottato il piano urbanistico operativo (PUO) da attuare per il completamento del lotto a (albergo) nel distretto di trasformazione Tr.2 Vallata-Venere e approvato lo schema atto convenzionale presentato dalla proprietà dell'immobile sito il Loc. Vallata Venere Azzurra e individuato catastalmente al fg. 10 mapp.98-417-438-441-442-443-611-616-617 fg. 11 mapp.774-776-779
8. ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 36/1997 e s.m.i. con nota del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio Ambiente prot. 360502 in data 25/10/2023 il PUO è stato trasmesso, unitamente ai relativi allegati, alla Regione Liguria e alla Provincia di La Spezia per la formulazione, entro i sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di Pianificazione Territoriale;
9. ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 36/1997 e s.m.i. con nota del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio Ambiente prot. 360508 in data 25/10/2023 il PUO è stato trasmesso, unitamente ai relativi allegati, alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la formulazione, entro i sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO;
10. ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. n° 36/1997 e smi , la deliberazione della Giunta Comunale n° 205 del 16/10/2023 , comprensiva di tutti gli allegati parte integrante, è stata depositata a libera visione del pubblico per un periodo di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno 08/11/2023 (come per altro comunicato nel BURL), presso l'Ufficio Segreteria Comunale in orario d'ufficio o attraverso il sito istituzionale del Comune , previo avviso pubblicato sia all'Albo Pretorio , sia sul sito istituzionale sia sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n° 45 del 08/11/2023 affinché durante il periodo di pubblicazione chiunque potesse prendere visione degli atti , estrarne copia e presentare osservazioni;
11. con nota in atti con prot.45608 del 20/12/2023, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato A),la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio ha espresso PARERE FAVOREVOLE al P.U.O in oggetto riservandosi di effettuare le valutazioni di competenza nell'ambito del procedimento paesaggistico disciplinato dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio che verrà svolto sulla base degli elaborati tecnici a norma di legge che dovranno consentire a quest'Ufficio di verificare la compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
12. con nota in atti con prot.46051 del 22/12/2023 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato B) la Provincia della Spezia ha richiesto, dopo aver esposto le proprie valutazioni, di esplicitare la motivazione del mancato recepimento dell'indicazione del PTC provinciale;

13. con nota del 12/01/2024 prot. 1564 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato C) il responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio Ambiente ha dato riscontro a quanto richiesto dalla Provincia di La Spezia nel punto precedente ;
14. con nota in atti con prot.1993 del 16/01/2024 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato D) la Provincia della Spezia ha preso atto dei chiarimenti espressi da codesta Amministrazione Comunale;
15. con nota del 12/01/2024 prot. 46673 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto (Allegato E) la Regione Liguria ha comunicato che per il PUO di che trattasi nulla si ha da rilevare rispetto a quanto indicato dall'art. 51, co.2, lettera a) della l.r. 36/97 e s.m., in quanto trattasi di PUO confermativo del precedente Strumento Attuativo, approvato nel 2006 e, ad oggi, divenuto disciplina di piano a seguito della decadenza dei termini ai sensi dell'art. 54, co.9 della sopra richiamata legge regionale.
16. Nel periodo di pubblicazione non sono pervenute osservazioni (attestazione del responsabile del Servizio pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio Ambiente del 26/01/2024;

Considerato che con atto notarile rep. 61563 raccolta 25357 trascritto a Sarzana al n° 1770 il 16/05/2025 e registrato a Milano al n° 48776 il 15/05/2025 è stato acquisito compendio immobiliare di proprietà in parte di Egeo Real Estate SRL e in parte di Itaca Real Estate SRL da GILD;A SRL individuato al fg. 10 mappali
550,551,552,438,649,617,441,443,417,653,611,616, al fg. 11 mappali 774,776,779

Considerato che in data 16/07/2025 con prot. 23946 sono stati trasmessi tutti gli elaborati relativi al PUO di cui sopra aventi un nuovo intestatario rispetto a quelli originariamente trasmessi;

Considerato che il nuovo proprietario dell'intera area di perimetrazione del PUO risulta essere come da visure catastali indicate la Società GILDA srl con sede in MILANO (MI) -CF: 14165500969;

Considerato che, non essendosi concluso l'iter procedurale di approvazione del PUO precedente attraverso la delibera di Giunta Comunale, si è ritenuto necessario procedere nuovamente con l'adozione del PUO di cui sopra ai sensi della L.R. 36/97 e smi;

Premesso inoltre che:

1. Il PUO rappresenta lo schema di assetto generale esteso all'intero Distretto (escluso il lotto C, già attuato) e prevede il completamento dei lotti A e B;
2. per quanto attiene ai contenuti, il PUO, coerentemente alle prescrizioni recate dal vigente PUC, prevede una completa riorganizzazione edilizia ed urbanistica dell'area, attualmente caratterizzata da una situazione di parziale degrado e abbandono, da attuarsi attraverso il completamento delle opere già iniziata con l'oramai scaduto PUO iniziale;
3. Sono previsti due lotti:
 - lotto A consistente nella riproposizione dell'edificio alberghiero nella conformazione già approvata sotto il profilo sia paesaggistico che urbanistico e le relative urbanizzazioni connesse; la superficie utile totale ammissibile risulta di mq. 4.180 per

albergo non residenziale. La superficie utile totale in progetto è pari a mq 3.703. Le uniche integrazioni sono costituite dalla previsione di un locale cucina interrato su due lati e non visibile dall'esterno e di locali che saranno adibiti a SPA/centro benessere al piano interrato, che non rilevano sotto l'aspetto paesaggistico;

- lotto B consistente nella manutenzione straordinaria di quanto esistente ed il possibile cambio di destinazione d'uso dell'RTA verso la residenza come stabilito nelle NTA art. 13 del presente PUO in conformità alle linee guida ministeriali e regionali impartite sull'art.23 del DPR 380/01 come modificato dal Decreto salva Casa;

Preso atto che relativamente alle disposizioni vigenti in materia di valutazione ambientale strategica, di cui alla L.R. n. 32/2012, al D.Lgs. n. 152/2006, ed alla DGR n. 223/2014, il PUO precedentemente adottato è stato oggetto di valutazione di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (“VAS”) come richiesto da nota in atti con prot. 42294 del 30/11/2022 verifica che si è conclusa con l'esclusione dell'assoggettabilità a VAS così come attestato dal Responsabile del Servizio Lavori Pubblici (che sostituiva il Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale urbanistica demanio e ambiente) nel parere il 08/04/2023 ed in atti con prot. 12180 del 11/04/2023;

Preso atto che non essendosi modificato il progetto inerente il PUO la conclusione di assoggettabilità alla VAS di cui al punto precedente viene confermata poiché le modifiche 2025 non incidono sulla valutazione espressa, come attestato dalla Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale- Urbanistica.

Premesso che in data 11/08/2025 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n° 139 avente ad oggetto “*ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O) DA ATTUARE PER IL COMPLETAMENTO DEL LOTTO A (ALBERGO) NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-VENERE E APPROVAZIONE SCHEMA ATTO CONVENZIONALE PRESENTATO DALLA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SITO IN LOCALITA VALLATA VENERE AZZURRA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 10 MAPP. 417-438-441-443-550-551-552-611-616-617-649-653 FG. 11 MAPP.774-776-779*” con allegati i seguenti elaborati:

ELABORATI COSTITUTIVI DEL S.O.I. E DEL P.U.O.:

- Relazione generale
- NTA Norme tecnica di Attuazione
- Studio di sostenibilità ambientale
- Relazione geologica e integrazione

S.O.I. :

- SOI-01 Analisi stato di fatto: Uso dei suoli planimetria
- SOI-02 Analisi stato di fatto: Uso dei suoli grafici riepilogativi
- SOI-03 Analisi stato di fatto: edificato esistente planimetria
- SOI-04 Analisi stato di fatto: edificato esistente grafico riepilogativo
- SOI-05 Analisi stato di fatto: edificato esistente analisi puntual

P.U.O. – ALLEGATI

- Allegato 1 Inquadramento territoriale: mappa catastale
- Allegato 2 Inquadramento territoriale: carta tecnica regionale
- Allegato 3 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: schema assetto
- Allegato 4 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: schema azzonamento
- Allegato 5 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: norme di congruenza

- Allegato 6 Inquadramento territoriale Estratto PTCP: assetto insediativo
- Allegato 7 Inquadramento territoriale estratto PTCP : assetto geomorfologico
- Allegato 8 Inquadramento territoriale estratto PTCP : assetto vegetazionale

P.U.O. – TAVOLE

- Tav. 00 Planimetria generale: lotti Distretto TR.2
- Tav. 01 Planimetria generale: stato attuale
- Tav. 02 Planimetria generale: progetto
- Tav. 03 Tavola sinottica parametri progettuali
- Tav. 04 Planimetria generale opere di urbanizzazione
- Tav. 05 Parametri Progettuali
- Tav. 06 Schemi tipologici: Piano interrato
- Tav. 07 Schemi tipologici: Piante livelli 0 -1 -2
- Tav. 08 Schemi tipologici: Piante livelli +1 +2 +3
- Tav. 09 Schemi Tipologici Edificio in progetto :Prospetti e sezioni
- Tav. 10 Schemi Tipologici Edificio in progetto: Fotorendering e foto inserimento
- Tav. 11 Schemi tipologici: Dimostrazioni superfici utili e destinazioni
- Tav. 12 restauro vegetazionale
- Tav. 13 Smaltimento acque reflue
- Tav 14 Edificio in progetto: pianta a livello interrato quota 17.60
- Tav 15 Edificio in progetto: pianta a livello-2 quota 20.40
- Tav 16 Edificio in progetto: pianta a livello-1 quota 23.60
- Tav 17 Edificio in progetto: pianta a livello 0 quota 26.80
- Tav 18 Edificio in progetto: pianta a livello +1 quota 31.00
- Tav 19 Edificio in progetto: pianta a livello +2 quota 34.20
- Tav 20 Edificio in progetto: pianta a livello +3 quota 37.40
- Tav 21 Edificio in progetto: prospetti e sezioni
- Tav 21 Edificio in progetto: sezioni

RICHIESTA VERIFICA ASSOGGETTIBILITA' VAS:

- Relazione verifica VAS

SCHEMA ATTO CONVENZIONALE:

- Schema di convenzione;
-

Premesso inoltre che in data 11/08/2025 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n° 139 avente ad oggetto “ *ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O) DA ATTUARE PER IL COMPLETAMENTO DEL LOTTO A (ALBERGO) NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-VENERE E APPROVAZIONE SCHEMA ATTO CONVENZIONALE PRESENTATO DALLA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SITO IN LOCALITA VALLATA VENERE AZZURRA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 10 MAPP. 417-438-441-443-550-551-552-611-616-617-649-653 FG. 11 MAPP.774-776-779* ” ha approvato anche lo schema di convenzione allegato alla documentazione del PUO adottato

Premesso che il PUO si caratterizza, per quanto detto sopra, come intervento di completamento di un progetto già a suo tempo autorizzato,iniziato ed in parte completato;

Premesso che il PUO inoltre prevede, a carico del Soggetto Attuatore, la realizzazione sia di opere pubbliche che di opere di urbanizzazione meglio determinate dagli atti di progetto nonché dalla bozza di convenzione parte integrante degli elaborati del PUO;

Premesso inoltre che :

- ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 36/1997 e s.m.i. con nota del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio LL.PP. Prot. 30193 e 30195 in data 04/09/2025 il PUO è stato trasmesso , unitamente ai relativi allegati, rispettivamente alla Regione Liguria e alla Provincia di La Spezia per la formulazione , entro i sessanta giorni dal ricevimento degli atti , di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO in rapporto ai rispettivi atti di Pianificazione Territoriale;
- ai sensi dell'art. 51 della L.R. n° 36/1997 e s.m.i. con nota del Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio LL.PP. prot. 30196 in data 04/09/2025 il PUO è stato trasmesso, unitamente ai relativi allegati, alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la formulazione, entro i sessanta giorni dal ricevimento degli atti, di eventuali osservazioni sulla compatibilità del PUO;
- ai fini dello svolgimento della fase di pubblicità-partecipazione ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. n° 36/1997 e smi , la deliberazione della Giunta Comunale n° 139 del 11/08/2025 , comprensiva di tutti gli allegati parte integrante , è stata depositata a libera visione del pubblico per un periodo di trenta giorni consecutivi a decorrere dal giorno 10/09/2025(come per altro comunicato nel BURL), presso l'Ufficio Segreteria Comunale in orario d'ufficio o attraverso il sito istituzionale del Comune , previo avviso pubblicato sia all'Albo Pretorio , sia sul sito istituzionale sia sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n° 37 del 10/09/2025 affinchè durante il periodo di pubblicazione chiunque potesse prendere visione degli atti , estrarne copia e presentare osservazioni;

Considerato altresì che:

- con nota in atti con prot.45608 del 20/12/2023, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto ,la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio ha espresso PARERE FAVOREVOLE al P.U.O oggetto di adozione della delibera di Giunta n° 205 del 16/10/2025 riservandosi di effettuare le valutazioni di competenza nell'ambito del procedimento paesaggistico disciplinato dall'art. 146 del D. Lgs. 42/2004 Codice dei Beni culturali e del Paesaggio che verrà svolto sulla base degli elaborati tecnici a norma di legge che dovranno consentire a quest'Ufficio di verificare la compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato;
- con nota in atti con prot.36899 del 18/10/2025, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto ,la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio ha espresso il seguente parere *"CONSIDERATO che, da quanto indicato da codesto Comune nella nota di trasmissione, i contenuti del P.U.O. oggetto di istanza sono i medesimi già valutati in via collaborativa da quest'Ufficio con nota prot. 21153-P del 20/12/2023 e che la ragione della nuova trasmissione riguarda solamente l'avvenuto passaggio di proprietà del compendio a favore di Gilda s.r.l. QUESTA SOPRINTENDENZA COMUNICA CHE allo stato attuale delle conoscenze, non sussistono i presupposti per l'espressione di una nuova valutazione.*
- con nota in atti con prot.40587 del 10/11/2025 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto la Provincia della Spezia conferma quanto espresso con nota prot. 1202 del 16.01.2024.

- con nota del 9/10/2025 prot. 38549 allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale del presente atto la Regione Liguria ha comunicato che per il PUO di che trattasi nulla si ha da rilevare rispetto a quanto indicato dall'art. 51, co.2, lettera a) della l.r. 36/97 e s.m. ferma restando l'esclusiva competenza della C.A. circa l'approvazione comunale del PUO in oggetto , e pertanto circa le valutazioni dei relativi contenuti urbanistico – edilizi in rapporto al quadro normativo vigente
- Che durante il periodo di pubblicazione dal giorno 10/09/2025 ed entro la data 09/10/2025 non sono pervenute osservazioni in relazione alla deliberazione della Giunta comunale n° 139 del 11-08-2025 avente ad oggetto “ *ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O) DA ATTUARE PER IL COMPLETAMENTO DEL LOTTO A (ALBERGO) NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-VENERE E APPROVAZIONE SCHEMA ATTO CONVENZIONALE PRESENTATO DALLA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SITO IN LOCALITA VALLATA VENERE AZZURRA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 10 MAPP. 417-438-441-443-550-551-552-611-616-617-649-653 FG. 11 MAPP.774-776-779* ” come attestato dal responsabile del Servizio pianificazione Territoriale Urbanistica Demanio Ambiente con nota del 03/12/2025;

Rilevato che :

- Il PUO , in conformità alla definizione di cui all'art. 50 della LR n. 36/1997 e s.m.i è costituito dagli elaborati parte integrante della presente deliberazione di cui al presente elenco:

ELABORATI COSTITUTIVI DEL S.O.I. E DEL P.U.O.:

- Relazione generale
- NTA Norme tecnica di Attuazione
- Studio di sostenibilità ambientale
- Relazione geologica e integrazione

S.O.I. :

- SOI-01 Analisi stato di fatto: Uso dei suoli planimetria
- SOI-02 Analisi stato di fatto: Uso dei suoli grafici riepilogativi
- SOI-03 Analisi stato di fatto: edificato esistente planimetria
- SOI-04 Analisi stato di fatto: edificato esistente grafico riepilogativo
- SOI-05 Analisi stato di fatto: edificato esistente analisi puntuale

P.U.O. – ALLEGATI

- Allegato 1 Inquadramento territoriale: mappa catastale
- Allegato 2 Inquadramento territoriale: carta tecnica regionale
- Allegato 3 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: schema assetto
- Allegato 4 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: schema azzonamento
- Allegato 5 Inquadramento territoriale PUC LERICI DISTRETTO TR.2: norme di congruenza
- Allegato 6 Inquadramento territoriale Estratto PTCP: assetto insediativo
- Allegato 7 Inquadramento territoriale estratto PTCP : assetto geomorfologico
- Allegato 8 Inquadramento territoriale estratto PTCP : assetto vegetazionale

P.U.O. – TAVOLE

- Tav. 00 Planimetria generale: lotti Distretto TR.2
- Tav. 01 Planimetria generale: stato attuale

- Tav. 02 Planimetria generale: progetto
- Tav. 03 Tavola sinottica parametri progettuali
- Tav. 04 Planimetria generale opere di urbanizzazione
- Tav. 05 Parametri Progettuali
- Tav. 06 Schemi tipologici: Piano interrato
- Tav. 07 Schemi tipologici: Piante livelli 0 -1 -2
- Tav. 08 Schemi tipologici: Piante livelli +1 +2 +3
- Tav. 09 Schemi Tipologici Edificio in progetto :Prospetti e sezioni
- Tav. 10 Schemi Tipologici Edificio in progetto: Fotorendering e foto inserimento
- Tav. 11 Schemi tipologici: Dimostrazioni superfici utili e destinazioni
- Tav. 12 restauro vegetazionale
- Tav. 13 Smaltimento acque reflue
- Tav 14 Edificio in progetto: pianta a livello interrato quota 17.60
- Tav 15 Edificio in progetto: pianta a livello-2quota 20.40
- Tav 16 Edificio in progetto: pianta a livello-1 quota 23.60
- Tav 17 Edificio in progetto: pianta a livello 0 quota 26.80
- Tav 18 Edificio in progetto: pianta a livello +1 quota 31.00
- Tav 19 Edificio in progetto: pianta a livello +2 quota 34.20
- Tav 20 Edificio in progetto: pianta a livello +3 quota 37.40
- Tav 21 Edificio in progetto: prospetti e sezioni
- Tav 21 Edificio in progetto: sezioni

RICHIESTA VERIFICA ASSOGGETTIBILITA' VAS:

- Relazione verifica VAS

SCHEMA ATTO CONVENZIONALE

- Schema di convenzione;

Allegati (A-B-C-D-E) – PARERI ACQUISISTI

- ai sensi del comma 8 dell'art. 51 della LR n. 36/1997 e s.m.i, il PUO approvato deve essere inserito nel sito informatico comunale e messo a disposizione a libera e permanente visione del pubblico, unitamente ai relativi elaborati grafici e normativi, dandone avviso nel BURL, nonché notificato ai proprietari degli immobili che, in ragione delle previsioni del PUO, possono essere eventualmente sottoposti a procedimento espropriativo;
- ai sensi del comma 6 dell'art. 51 della LR n. 36/1997 e s.m.i., il PUO assume efficacia dalla data di stipula della convenzione nel rispetto del termine stabilito per la sua sottoscrizione nell'atto di approvazione

Ritenuto quindi:

- di approvare il PUO relativo al distretto di trasformazione tr.2 Vallata- Venere Azzurra - intervento turistico ricettivo complesso alberghiero – residenziale del vigente ai sensi dell'art. 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 e s.m.i." costituito dagli elaborati quale parte integrante del presente provvedimento, di cui all'elenco sopra citato;
- di stabilire il termine di **12 mesi** dalla data di approvazione del presente provvedimento per la sottoscrizione della convenzione ai fini dell'efficacia del PUO;

Vista la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. n. 42/2004;

Vista la l.r. 4 settembre 1997 n. 36 “Legge Urbanistica Regionale” e s.m.i.;

Visto il Piano Urbanistico Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 10/04/2002, aggiornato con deliberazione del C.C. n° 11 del 21/04/2023 ai sensi della L.R. 36/97;

Visto il DPR 380/01 e smi;

Preso altresì atto del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49, primo comma, del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267;

Dato atto che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa né diminuzione di entrata non necessita del parere del responsabile del Servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1 D.Lgs 18.08.2000 n. 267;

Acquisito il visto di conformità del Segretario Generale ai sensi dell'art 97, comma 2 del DLgs 267/2000 e smi.

Con voti unanimi resi ed accertati nei modi di legge

DELIBERA

- **di ritenere** che le premesse sopra riportate costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- **dare atto** della mancata presentazione di osservazioni alla D.G.C. n° 139/2025 avente ad oggetto “*ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO OPERATIVO (P.U.O) DA ATTUARE PER IL COMPLETAMENTO DEL LOTTO A (ALBERGO) NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-VENERE E APPROVAZIONE SCHEMA ATTO CONVENZIONALE PRESENTATO DALLA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SITO IN LOCALITA VALLATA VENERE AZZURRA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 10 MAPP. 417-438-441-443-550-551-552-611-616-617-649-653 FG. 11 MAPP.774-776-779*”
- **di approvare** il P.U.O *DA ATTUARE PER IL COMPLETAMENTO DEL LOTTO A (ALBERGO) NEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-VENERE E APPROVAZIONE SCHEMA ATTO CONVENZIONALE PRESENTATO DALLA PROPRIETA' DELLIMMOBILE SITO IN LOCALITA VALLATA VENERE AZZURRA E INDIVIDUATO CATASTALMENTE AL FG. 10 MAPP. 417-438-441-443-550-551-552-611-616-617-649-653 FG. 11 MAPP.774-776-779* in argomento, come in premessa esposto ed illustrato, ai sensi dell'art. 51, comma 2, della L.R. 36/1997, composto dai sopraelencati elaborati progettuali compresi nell'elenco dei documenti allegato alla presente, facente parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati ed in premessa richiamati;
- **di stabilire**, ai fini dell'efficacia del PUO ai sensi del comma 6, lettera a) dell'art. 51 della LR n. 36/1997 e s.m.i., che la stipula della relativa convenzione dovrà intervenire entro 12 mesi dalla data di approvazione della presente deliberazione;
- **di dare atto che** il titolo edilizio per la realizzazione dell'intervento sarà rilasciato in conformità a quanto previsto dall'art. 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (*Disciplina del permesso di costruire e della segnalazione certificata di inizio attività per interventi riconducibili alla nuova costruzione in attuazione di strumenti urbanistici attuativi*) in quanto gli elaborati qui allegati (TAV. 14-15-16-17-18-19-20-21-22) redatti in scala 1:100 rappresentano compiutamente l'articolazione planimetrica , altimetrica e volumetrica dell'edificio

- **di demandare** al Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale Urbanistica demanio LL.PP. tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ai sensi della LR n. 36/1997 e s.m.i, nonché eventualmente alla Direzione Stazione Unica Appaltante – Settore Gare e Contratti per la stipula della relativa convenzione, previ eventuali opportuni adeguamenti di ordine tecnico giuridico, al testo della stessa e/o ai relativi allegati;
- **di dare atto che** il presente provvedimento è stato redatto nel rispetto della normativa sulla tutela dei dati personali;
- **di dichiarare**, a seguito di separata e successiva votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile con voti unanimi;

Letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SEGRETARIO

F.to Alessandro Vespa

IL PRESIDENTE

F.to Leonardo Paoletti

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO (PUO)
RELATIVO AL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR.2 VALLATA-
VENERE AZZURRA - INTERVENTO TURISTICO RICETTIVO
COMPLESSO ALBERGHIERO RESIDENZIALE DEL VIGENTE PUC AI
SENSI DELL'ART. 51 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE N.
36/1997 E S.M.I.**

PARERE: IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime, parere **Favorevole** sotto il profilo della regolarità tecnica.

Lerici, 09-12-2025

Il Responsabile del Servizio
F.to Bernazzani Ilaria

Si attesta che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa.

Lerici, 09-12-2025

Il Responsabile del Servizio
F.to Bernazzani Ilaria

 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

**CERTIFICATO DI AVVENUTA COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO
CONSIGLIARI**
(art. 125 T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267 del 18.08.2000)

Si certifica che della presente deliberazione è stata data comunicazione ai capigruppo consiliari in data 12-12-2025 giorno di pubblicazione.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO Sortino Sergio Camillo

Lerici, 12-12-2025

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ
(art. 134 T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267 del 18.08.2000)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000;
- ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000.

IL SEGRETARIO GENERALE
Sergio Camillo Sortino

Lerici, 24-12-2025

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE
(art. 124 – comma 1 T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 267 del 18.08.2000)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 32, 1° comma della Legge 18.6.2009 n. 69, mediante inserimento nel sito informatico www.comune.lerici.sp.it - Sezione Albo Pretorio - dal 12-12-2025 al 27-12-2025.
(N. 4070 Reg. Pubblicazioni).

IL SEGRETARIO GENERALE
Sergio Camillo Sortino

Lerici, _____