

studio de mastri

ARCHITETTO NICOLA DE MASTRI

**COMUNE
DI LERICI**

GILDA S.R.L.

**COMPLETAMENTO DELLE PREVISIONI DEL P.U.O. "PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO" PER LA REALIZZAZIONE DI
UN EDIFICIO A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA LOC. LA VALLATAVENERE AZZURRA
DISTRETTO TR.2 STRUTTURE RICETTIVE (A) LOTTO A "ALBERGO NON RESIDENZIALE"**



REV	DESCRIZIONE	DATA	ELABORATO PRINCIPALE	
A	PUO	AGOSTO 2022	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
B		07-07-2025		

*PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO PER LA
REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE TURISTICO
RICETTIVA IN LOCALITA' VALLATA VENERE AZZURRA DEL
COMUNE DI LERICI (SP)*

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme si applicano al completamento degli interventi, così come previsti e disciplinati nelle presenti norme, negli elaborati e nella convenzione attuativa, con le procedure previste dalle vigenti disposizioni, relativi alla realizzazione dell'edificio e delle opere viarie previste nell'allegato P.U.O., come delimitato nelle tavole di progetto, già individuate con il lotto "A" nel P.U.O. approvato dalla Conferenza dei Servizi in sede deliberante il 16/01/2006 e reso efficace con la stipula della convenzione Notaio Enrico Sipione repertorio n. 6820 raccolta 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.

Il lotto B risulta completato, sotto il profilo edilizio, richiede opere di manutenzione straordinaria negli impianti Le trasformazioni previste sono subordinate al rispetto delle presenti norme.

Si precisa che il lotto “C” risulta ultimato e pertanto è escluso dall’intervento progettuale e che alla data odierna il termine di validità decennale del P.U.O. risulta scaduto.

ARTICOLO 2

OSSERVANZA DI NORME TECNICHE E REGOLAMENTI

L’edificazione delle aree comprese nel presente Piano Urbanistico Operativo ed il completamento delle previsioni tutte sono disciplinate dalle seguenti norme e, ove applicabili, dalle norme generali e di dettaglio del Piano Urbanistico Comunale nonché del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente. La terminologia usata nelle presenti norme è definita nello strumento urbanistico generale vigente e la sua normativa di riferimento è la Legge Urbanistica Regionale, L.R. 4 settembre 1997 n. 36 E S.I E M.

Con la sigla PTCP si intende il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico vigente, con la sigla PUC si intende il Piano Urbanistico comunale, con la sigla P.U.O. si intende il presente Progetto Urbanistico Operativo Vigente e con la sigla N.T.A. si intendono le presenti Norme Tecniche di Attuazione.

ARTICOLO 3

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

Relazione generale

Studio di sostenibilità ambientale

relazione geologica + integrazione ed aggiornamento normativo

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 Prospetti e sezioni

Tav. 10 Fotoinserimento

Tav. 11 Schemi tipologici: Dimostrazioni superfici utili e destinazioni

Tav. 12 restauro vegetazionale

Tav. 13 Smaltimento acque reflue

Tav. 14 Pianta livello interrato scala 1:100

Tav. 15 Pianta Livello -2 scala 1:100

Tav. 16 Pianta Livello -1 scala 1:100

Tav. 17 Pianta Livello 0 scala 1:100

Tav. 18 Pianta Livello +1 scala 1:100

Tav. 19 Pianta Livello +2 scala 1:100

Tav. 20 Pianta Livello +3 scala 1:100

Tav. 21 Prospetti scala 1:100

Tav. 22 Sezioni scala 1:100

L'esame effettuato degli elaborati sopra elencati consente di attestare che gli stessi contengono precise disposizioni plano-volumetriche tipologiche formali e costruttive e pertanto tale sussistenza è esplicitamente dichiarata in sede di approvazione del PUO.

ARTICOLO 4

CONTENUTI E VALORE NORMATIVO DEL PIANO

Fatte salve le norme di legge vigenti in materia di edilizia statale e regionale e le norme di Piano Urbanistico Comunale limitatamente a quanto non in contrasto con le presenti N.T.A., il progetto contiene le seguenti prescrizioni:

- a) tipologie urbanistiche;
- b) destinazioni d'uso delle aree e degli edifici dei lotti "A" e "B".

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici:

a1) Perimetro del PUO

E' vincolante la perimetrazione del PUO così come indicato nella Tav. 00 "Planimetria generale: lotti Distretto TR.2".

Il perimetro del distretto può ulteriormente variare, senza costituire variante al PUO qualora, in fase di progettazione e di costruzione dell'edificio oggetto dell'intervento, la situazione geomorfologica o mutate esigenze realizzative lo richiedano.

a2) Tracciati viari

I tracciati viari sono vincolati alla distribuzione del lotto e dell'edificio.

I tracciati possono subire varianti richieste dalle esigenze progettuali, distributive, esecutive o realizzative legate all'esecuzione della nuova viabilità prevista dal PUC nell'area e/o ad eventuali connessioni con la stessa.

a3) Superficie delle aree destinate a parcheggio

La superficie totale delle aree destinate a parcheggio è vincolata alle diverse destinazioni d'uso dei fabbricati nelle quantità definite dalle presenti N.T.A. Ulteriori eventuali necessità, conseguenti a varianti al progetto, potranno essere oggetto di reperimento di nuovi spazi a parcheggio o alla monetizzazione degli stessi, così come è

consentita la monetizzazione dei parcheggi pubblici previsti.

a4) Tipologia dell'edificio

Le tipologie urbanistiche dell'edificio presente nel PUO sono vincolanti. I corpi di fabbrica potranno subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, quelle modifiche che non snaturino il progetto e che siano dettate sia da diverse esigenze tecniche che dall'accrescimento tipologico della ricettività.

Non costituiscono varianti al P.U.O., a titolo esemplificativo, le variazioni alla sagoma esterna nei limiti della superficie massima ammissibile prevista nel P.U.O. ed all'estensione degli interrati, gli impianti tecnologici, le varianti prospettiche che non compromettono la composizione architettonica degli edifici e variazioni delle quote di imposta contenute entro 1 mt., qualora giustificate dall'intento di ottenere una migliore aderenza dei manufatti al terreno, prevista in sede esecutiva.

Gli elementi accessori e le bucatore sui prospetti potranno essere modificati in dimensione e posizionamento per necessità di rispetto della normativa tecnica, igienico-sanitaria o prevenzione incendi, in coerenza con la composizione architettonica generale.

Sono altresì consentite quelle variazioni determinate, nel progetto architettonico, dalle soluzioni per l'accessibilità del complesso ai diversamente abili, che in sede di progettazione esecutiva delle rampe di accesso, si renderanno necessarie per il raccordo planoaltimetrico, ricomprendendo fra queste la posizione e la tipologia degli ascensori e dei pertinenti percorsi.

Tutte le partizioni e le definizioni funzionali degli spazi interni sono rappresentate esclusivamente a titolo descrittivo e non vincolano la progettazione che verrà definita

in sede di formazione del titolo abilitativo all'intervento.

a5) *Superficie di sedime dell'edificio*

La superficie di sedime potrà subire, in sede di progettazione e/o realizzazione, modifiche planoaltimetriche nella misura consentita dalla superficie massima utile ammissibile. All'interno del loro perimetro, anche incrementato, la dislocazione degli edifici potrà subire quelle trasformazioni compatibili con il rispetto delle regole edificatorie indicate nel presente PUO.

ARTICOLO 5

VIABILITA' E PARCHEGGI DI USO PUBBLICO E COMUNI

La viabilità di progetto dovrà allacciarsi alle vie pubbliche secondo le indicazioni progettuali e con le modalità che gli Uffici Tecnici Comunali potranno suggerire all'atto esecutivo. Le aree di parcheggio esterno, privato e di uso pubblico, saranno pavimentate con superfici drenanti, preferibilmente evitando l'uso di materiali bituminosi.

ARTICOLO 6

VERDE PRIVATO

Le zone verdi a contatto con l'edificio, dovranno essere sistemate con piante, arbusti ed essenze d'alto fusto, in coerenza con le indicazioni contenute nell'elaborato pertinente; é consentita la creazione di attrezzature (piscine) ed arredi per l'uso del tempo libero. Le recinzioni, ove previste, saranno del tipo a giorno, con muretti di base aventi altezza massima di cm. 60, per un'altezza totale di cm. 180, potranno inoltre

essere integrate con siepi.

ARTICOLO 7

NUCLEI EDIFICATI

L'edificio da realizzare avrà destinazione albergo con le pertinenze d'attività (ristorante, beauty-farm, piscina, ecc.), servizi ed impianti connessi con la destinazione principale.

I materiali principali e le finiture esterne da realizzare saranno:

- rivestimenti esterni in pietra a vista, vetro stratificato temperato e intonaco a calce;
- pavimentazione in pietra naturale.

ARTICOLO 8

SERVIZI DI RETE

Le reti di distribuzione e raccolta (fognatura bianca e nera gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, ecc.) saranno completate secondo i tracciati e le modalità di allacciamento concordati con gli Enti erogatori dei servizi.

ARTICOLO 9

VERIFICHE GEOLOGICHE

Il P.U.O. è corredato dalla relazione Geologica-Geomorfologica e Geotecnica alla quale si rinvia per la valutazione complessiva, redatta nel P.U.O. approvato il 16/01/2006 ed integrazione ed aggiornamento normativo del marzo 2022.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme le seguenti prescrizioni/limitazioni alla parte di P.U.O. non attuato e cioè al lotto "A" in cui è prevista la realizzazione

dell'albergo:

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO

Al fine di soddisfare quanto previsto dalla L.U.R. 4.09.1997 n. 36, art. 50, lettera d) punto 2 vengono di seguito esposte le prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi in fase operativa. Lo studio sviluppato sull'area in esame ha evidenziato una serie di aspetti di carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico e di sostenibilità ambientale che evidenziano come tale area abbia ottime caratteristiche per lo sviluppo dell'intervento progettato sulla base del D.M. 11.03.1988 e dalla succitata L.U.R. 36/97.

Dal punto di vista geologico, geomorfologico e geotecnico è emerso quanto segue:

- non sono state riscontrate all'interno dell'area emergenze né di natura geomorfologica né idrogeologica e non vi sono segni di movimenti franosi recenti o passati e non vi è segno di attività erosiva;
- l'area è caratterizzata da terrazzature che hanno conferito un assetto geomorfologico complessivamente stabile anche se siamo in presenza di importanti coltri detritiche.
- sul piano geologico e geomeccanico si è riscontrata la presenza di una coltre detritica di potenza variabile che appoggia su un substrato lapideo con buone caratteristiche geotecniche.

In base alla normativa vigente relativa alla classificazione in zone a rischio, l'area in esame è catalogabile in:

- **R0 - "Rischio da basso a nullo"** che corrisponde a **"situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che**

potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica a supporto della progettazione edilizia”.

Dallo studio di sostenibilità ambientale condotto (ai sensi L.U.R. 4.09.1997 n. 36) è emerso quanto segue:

- **l'area è ad alta compatibilità ambientale e insediativa (trasformabilità incondizionata)**

In sintesi, sulla base delle indagini svolte e dei dati esaminati, si evidenzia quanto segue:

- **la congruenza del P.U.O. con il vigente P.U.C. del Comune di Lerici dal punto di vista geologico, geotecnico e geomorfologico**
- **l'intervento fattibile senza limitazioni particolari sotto il profilo morfologico, geologico-tecnico ed idrogeologico**
- **l'area oggetto di intervento ad alta compatibilità ambientale e insediativa (trasformabilità incondizionata).**

Tuttavia, alla luce delle argomentazioni esposte circa l'analisi geologico-tecnica e di sostenibilità ambientale condotte, si evidenziano i seguenti aspetti significativi e, sul piano operativo, si suggerisce di attenersi alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Costruzione 2018, in particolare per quanto riguarda il Capitolo 6 Progettazione Geotecnica.

ARTICOLO 10

DATI PROGETTUALI

I progetti inerenti i titoli edilizi per la realizzazione dell'intervento dovranno essere redatti in conformità ai sottoelencati parametri.

DISTRETTO TR2 VALLATA VENERE AZZURRA

A) STRUTTURE RICETTIVE PARAMETRI QUANTITATIVI

SUPERFICI AREE

SUPERFICIE TERRITORIALE LOTTO ALBERGO NON RESIDENZIALE	9.080	MQ
--	-------	----

SUPERFICIE UTILE REALIZZABILE SCHEDA TR2 - A) STRUTTURE RICETTIVE	6.300	MQ
---	-------	----

SUPERFICI UTILI REALIZZATE

RTA	2.500	MQ
-----	-------	----

SUPERFICI UTILI DA REALIZZARE

ALBERGO NON RESIDENZIALE	3.800	MQ
--------------------------	-------	----

MARGINI DI FLESSIBILITA' APPLICABILE ALLE PREVISIONI ALBERGHIERE ART. 53 L.R.		
---	--	--

L.R. 36/97 COMMA 1 LETTERA C PARI AL 10%	380	MQ
--	-----	----

SUPERFICIE UTILE MASSIMA REALIZZABILE ALBERGO NON RESIDENZIALE	4.180	MQ
---	--------------	-----------

SUPERFICI UTILI IN PROGETTO

SUPERFICIE UTILE PUO ALBERGO NON RESIDENZIALE IN PROGETTO	3.703	MQ
--	--------------	-----------

PARCHEGGI PREVISTI DAL P.U.C.

PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI PER RTA E GIA' REALIZZATI	20% SU	500	MQ
--	--------	-----	----

PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI PER RTA E GIA' REALIZZATI	20% SU	500	MQ
---	--------	-----	----

PARCHEGGI PUBBLICI RICHIESTI ALBERGO DA REALIZZARE	40% SU	1.481,2	MQ
--	--------	---------	----

PARCHEGGI PERTINENZIALI RICHIESTI ALBERGO DA REALIZZARE	30% SU	1.110,9	MQ
---	--------	---------	----

PARCHEGGI IN PROGETTO PER ALBERGO NON RESIDENZIALE

PARCHEGGI PUBBLICI ALBERGO IN PROGETTO	1.482	MQ
--	-------	----

DI CUI

INTERRATI (VEDI TAVOLA 6)	143	MQ
---------------------------	-----	----

ESTERNI (VEDI TAVOLA 3)	1.339	MQ
-------------------------	-------	----

PARCHEGGI PERTINENZIALI ALBERGO IN PROGETTO	1.111	MQ
---	-------	----

DI CUI

INTERRATI (VEDI TAVOLA 6)	1.111	MQ
---------------------------	-------	----

ARTICOLO 11

NORME EDILIZIE

- **Destinazioni d'uso delle aree**

Le destinazioni d'uso delle aree, sono:

Turistico ricettivo;

Residenziale;

Aree per la viabilità;

Percorsi pedonali;

Parcheggi pubblici e privati;

Sedime degli edifici di progetto;

Aree di pertinenza degli edifici

Aree verdi

Aree Ludiche (Piscine)

Le sistemazioni esterne e l'uso del suolo possono variare per adeguamenti normativi agli standards, con particolare riguardo alla legislazione regionale relativa alle attività ricettivo-turistiche ed alla eventuale trasformazione della destinazione d'uso.

- **Strutture pubblicitarie**

La realizzazione di attrezzature e supporti pubblicitari in tutta l'area compresa nel presente PUO e nelle aree limitrofe, quali le scarpate, non costituisce variante al PUO, anche se non espressamente previste nei grafici allegati.

- **Strutture accessorie**

Previo rilascio del Permesso di Costruire, è consentita la realizzazione di chioschi, edicole, gazebi, padiglioni in genere, con funzioni accessorie e complementari con quelle svolte negli edifici previsti dal PUO. Tali costruzioni non costituiscono variante al PUO fino ad un totale di 100 mq.

- **I locali tecnici**

Qualora si rendesse necessaria, in fase esecutiva, la realizzazione di locali e/o strutture tecniche per gli enti competenti fornitori di energia, gas, acqua, telefonia, ecc., in conformità a nuove disposizioni normative, ovvero ad eventuali nuove determinazioni degli Enti sopracitati, o ad eventuali nuove determinazioni del Sindaco, gli stessi potranno trovare collocazione in ogni parte della St del PUO, previo rilascio del permesso di costruire, senza costituire variante.

- **Distanza minima tra gli edifici e dai confini di proprietà**

Le distanze tra gli edifici e dai confini di proprietà sono indicate e disciplinate dagli elaborati progettuali costituenti il P.U.O.; La parte dei corpi di fabbrica interrati non deve rispettare alcuna distanza dai confini.

ARTICOLO 12

DISCIPLINA DEL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO VERTICALE

La realizzazione dell'albergo con il conseguente consolidamento dell'offerta ricettiva e la messa in esercizio dello stesso, legittimerà, con l'approvazione delle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso totale o parziale in residenza della R.T.A. realizzata nel lotto "B", ai sensi dell'art. 23 ter comma1 quinquies del DPR 380/2001 e segnatamente secondo quanto indicato nel punto D.2.2.2 delle "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del DL 29-05-2024 n. 69 convertito, con modificazioni, dalla legge 24/07/2024 n. 105 (DL Salva Casa). Sarà consentito il cambio di destinazione d'uso con il rilascio di pertinente titolo abilitativo.

ARTICOLO 13

TERMINI DI COMPLETAMENTO DI TUTTE LE OPERE

Tutte le opere previste dal presente P.U.O. dovranno essere ultimate entro 10 anni dalla data di vigenza del P.U.O., salvo le proroghe di legge.

La Spezia lì, MAGGIO 2025
Aggiornamento 15/05/2025
Aggiornamento 23/06/2025

Arch. Nicola De Matri

