

COMUNE DI LERICI - PIANO URBANISTICO COMUNALE schema normativo NORME DI CONGRUENZA

DISTRETTO  
**TR.2** VALLATA – VENERE AZZURA

**1 DESCRIZIONE**

Il distretto comprende le aree e gli insediamenti della Venere azzurra - Vallata.

**2 OBIETTIVI SPECIFICI E CRITERI GUIDA**

L'obiettivo del piano è di riordinare l'assetto esistente, integrandolo con le nuove funzioni con l'obiettivo di realizzare un elemento di cardine per il sistema del traffico e della mobilità compresi nel Piano Urbanistico Comunale.

In particolare gli interventi sono rivolti a:

- Realizzare un parcheggio pubblico a servizio della costa per instaurare un nuovo modello della mobilità per i centri di Lerici e S. Terenzo. In particolare il parcheggio è dimensionato in funzione, all'incirca, del carico di parcheggio pubblico attualmente sistemato lungo la costa dalla Venere a Piazza Garibaldi.
- Articolare la viabilità in relazione al sistema complessivo previsto che indica, per il lungomare, la regolamentazione a Zona a Traffico Limitato.
- Aumentare la dotazione di aree ed attrezzature sportive esistenti attraverso la realizzazione di nuovi impianti sportivi all'aperto ed in struttura.
- Modificare il lungomare nel tratto della Venere Azzurra con lo scopo di riqualificare le attività e le attrezzature balneari esistenti, ridurre le carreggiate stradali alla nuova funzione di traffico pubblico e limitato,
- Cambiare il rapporto tra la quota della spiaggia e quella delle aree sportive eliminando la separazione provocata dalla strada lungo la costa,
- Collegare la costa con le aree sportive le attività ricettive previste e le aree ed i centri collinari riconnettendo i tracciati interrotti, in particolare collegare il sentiero di Pugliola, interrotto dalla costruzione della strada, e utilizzare il nuovo tracciato come connettivo pedonale per tutte le attrezzature sportive e ricettive.
- Realizzare la previsione ricettiva per una nuova attività di dimensione sufficiente ad integrare significativamente la struttura complessiva del Comune.
- Realizzare la previsione insediativa della nuova struttura turistico ricettiva con il minimo impatto paesaggistico evitando di limitare le visuali dalla strada pubblica e disponendo pertanto i nuovi volumi al di sotto della visuale verso il mare e lasciando sulla strada i soli volumi della reception, del collegamento del sentiero sopra la strada e di eventuali terrazze panoramiche.
- Realizzare la nuova sede della Pubblica Assistenza in posizione più baricentrica rispetto al territorio e meglio collegata con le infrastrutture.

- Realizzare un immobile finalizzato a integrare, migliorare e qualificare le funzioni svolte o previste nel comparto e quindi legate:

COMUNE DI LERICI - PIANO URBANISTICO COMUNALE schema normativo NORME DI CONGRUENZA

- a) - all'offerta, all'informazione e alla promozione turistica;
- b) - alla valorizzazione, promozione e diffusione delle risorse paesaggistiche, storiche, culturali, artistiche ed agroalimentari del territorio;
- c) - strutturazione di sistemi e servizi di accoglienza (piccolo punto ristoro, servizi igienici pubblici, ...) legati alla mobilità;
- d) - offerta di un servizio di bike-sharing.

Il distretto articola i diversi interventi coordinandoli tra loro in un disegno di riconnessione.

**3 LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP**

categoria PTCP	IS	IS
IS	Insiemi Sparsi	IS
MA	MANTENIMENTO	MA
MO-B	MODIFICABILITÀ	MO-B

obiettivi del livello puntuale del PTCP

La definizione del regime di modificabilità è applicata al carattere sparso dell'insediamento, valutando che, sia in ragione dei valori intrinseci in esso presenti, sia in relazione con l'assetto più complessivo del territorio, non costituisce un valore meritevole di tutela. L'obiettivo della disciplina è quello di non contrastare tendenze evolutive che possano dare luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con una sua corretta configurazione paesistica e funzionale ad una più efficiente gestione delle risorse. Sono pertanto consentiti quegli interventi che sulla base di uno studio organico d'insieme a contenuto eminentemente paesistico-ambientale determinano l'evoluzione verso un insediamento a carattere diffuso.

**4 INDICAZIONI PER LA TRASFORMAZIONE**

Le indicazioni per la trasformazione risultano così articolate:

Aspetti infrastrutturali:

Attivazione del nuovo sistema della mobilità e dei parcheggi liberando le aree costiere.  
Integrazione alle attività sportive, realizzata in struttura con ampliamento di palestre ed attività sportive al coperto.

Aspetti insediativi:

la realizzazione delle previsioni alberghiere integra l'offerta turistico ricettiva di Lerici anche in considerazione degli effetti sinergici con il centro congressi di Villa Marigola..

**SCENARIO 2 ATTUAZIONE PARZIALE DELLE PREVISIONI DEL DISTRETTO**

COMUNE DI LERICI - PIANO URBANISTICO COMUNALE schema normativo NORME DI CONGRUENZA

Lo scenario è quello che deriva dalla attuazione parziale e indicate contenute nello schema di sistemazione

**4.1. INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI, PRESTAZIONI**

a INFRASTRUTTURE ED URBANIZZAZIONI.

Parcheggio pubblico alberato.

Il distretto prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico alberato da sistemare lungo il versante posto sulla sponda destra del Fosso della Costa. Il parcheggio è articolato lungo il tracciato del tratto di collegamento tra la Venere e la galleria Primacina, previsto in funzione del nuovo assetto viabilistico e dei parcheggi.

Il dimensionamento del parcheggio alberato è sull'ordine dei 4-500 posti auto.

Accesso al distretto e viabilità interna

L'accesso al distretto è previsto attraverso il parcheggio alberato. Da questo infatti saranno disimpegnate attività turistico ricettive previste, la piscina e gli impianti sportivi esistenti e previsti, la nuova sede della Pubblica Assistenza.

La strada di accesso terminerà nella parte finale, sistemata nella sede del parcheggio a raso attuale, dove sono previste attività sportive e ricreative.

Nuovi impianti sportivi:

I nuovi impianti sportivi, previsti ad integrazione degli esistenti, sono suddivisi in impianti all'aperto ed in struttura.

Spazi e percorsi pubblici

La realizzazione degli interventi previsti nel subdistretto dovrà garantire:

- il collegamento dei percorsi pedonali agli spazi pubblici della costa e della spiaggia e la realizzazione del percorso pedonale verso monte,
- la realizzazione della piazza e degli spazi lungocosta
- la realizzazione delle attrezzature balneari per la riqualificazione della spiaggia,

b COMPORTAMENTI EDILIZI.

Collocazione dei volumi di nuova costruzione e rapporti con le risorse ed il paesaggio.

L'intervento turistico ricettivo definito Albergo non residenziale e Residenze Turistiche Alberghiere (A) previsto sarà collocato ad una quota sufficientemente bassa da non impedire le visuali pubbliche dalla strada comunale verso il mare. Le volumetrie per la ricettività saranno disposte pertanto nella parte più bassa, a ridosso delle aree della piscina..

L'intervento turistico ricettivo definito ostello (B) dovrà avere massimo due piani fuori terra e realizzato secondo i criteri eco-compatibili della bioedilizia.

Gli interventi di nuova edificazione potranno prevedere – nel rispetto e con mitigazione di eventuali effetti di disturbo ambientale e con adeguata compatibilità compositiva – l'installazione integrata nel manufatto di impianti per la generazione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, ...).

**4.3. PARAMETRI QUANTITATIVI**

TR.2\_VARIANTE.doc- pag 3

COMUNE DI LERICI - PIANO URBANISTICO COMUNALE schema normativo NORME DI CONGRUENZA

Superfici e destinazioni massime previste:

Azzonamento	Superficie delle aree	Destinazioni d'uso e limiti quantitativi
Struttura per parcheggi, attività sportive e piazze	Mq. 2.000 Mq.3.400 Mq. 200 Mq. 6.000	Attività sportive Piazza e sistemazioni verso il mare Servizi e pubblici esercizi Parcheggio in struttura
Area per la sostituzione degli edifici esistenti	Sup. mq. 2.500 SU max: MQ 1.100	Edifici residenziali esistenti, per i quali sono consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia. E' consentita la sostituzione edilizia con un nuovo intervento di edilizia residenziale sino alla superficie Utile massima di mq. 1.100 e di massimo due piani fuori terra rispetto all'attuale piano di campagna
Strutture ed attrezzature sportive	Mq. 19750	Strutture, impianti ed attrezzature sportive all'aperto.
Strada e parcheggi albercati	Mq. 29.650	Viabilità di accesso e parcheggi albercati
Strutture ricettive (A)	Mq. 15.300	Strutture ricettive con i limiti dimensionali massimi di SU max stabiliti in: mq. 3.800 Albergo non residenziale mq. 2.500 Residenze Turistiche Alberghiere mq. 500 Ostello
Strutture ricettive (B)	Mq. 2.450	Strutture ricettive con i limiti dimensionali massimi di SU max stabiliti in: mq. 3.800 Albergo non residenziale mq. 2.500 Residenze Turistiche Alberghiere mq. 500 Ostello
Strutture residenziali	Mq. 600	Nuovo intervento di edilizia residenziale sino alla superficie Utile massima di mq. 600, realizzato con edifici, di massimo due piani fuori terra, a completamento dell'edificato esistente nella piana.
Strutture di servizio	Mq. 500	Struttura di servizio alle attività del comparto (turismo e mobilità) sino alla superficie Utile massima di mq. 200, con un piano fuori terra.

COMUNE DI LERICI - PIANO URBANISTICO COMUNALE schema normativo NORME DI CONGRUENZA

Superfici e destinazioni massime previste:

Azzonamento	Superficie delle aree	Destinazioni d'uso e limiti quantitativi
Struttura per parcheggi, attività sportive e piazze	Mq. 2.000 Mq.3.400 Mq. 200 Mq. 6.000	Attività sportive Piazza e sistemazioni verso il mare Servizi e pubblici esercizi Parcheggio in struttura
Area per la sostituzione degli edifici esistenti	Sup. mq. 2.500 SU max: MQ 1.100	Edifici residenziali esistenti, per i quali sono consentiti: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; ristrutturazione edilizia. E' consentita la sostituzione edilizia con un nuovo intervento di edilizia residenziale sino alla superficie Utile massima di mq. 1.100 e di massimo due piani fuori terra rispetto all'attuale piano di campagna
Strutture ed attrezzature sportive	Mq. 19750	Strutture, impianti ed attrezzature sportive all'aperto.
Strada e parcheggi albercati	Mq. 29.650	Viabilità di accesso e parcheggi albercati
Strutture ricettive (A)	Mq. 15.300	Strutture ricettive con i limiti dimensionali massimi di SU max stabiliti in: mq. 3.800 Albergo non residenziale mq. 2.500 Residenze Turistiche Alberghiere mq. 500 Ostello
Strutture ricettive (B)	Mq. 2.450	Strutture ricettive con i limiti dimensionali massimi di SU max stabiliti in: mq. 3.800 Albergo non residenziale mq. 2.500 Residenze Turistiche Alberghiere mq. 500 Ostello
Strutture residenziali	Mq. 600	Nuovo intervento di edilizia residenziale sino alla superficie Utile massima di mq. 600, realizzato con edifici, di massimo due piani fuori terra, a completamento dell'edificato esistente nella piana.
Strutture di servizio	Mq. 500	Struttura di servizio alle attività del comparto (turismo e mobilità) sino alla superficie Utile massima di mq. 200, con un piano fuori terra.

**5 ATTUAZIONE DEL DISTRETTO**

Il Distretto è suddiviso in zone di intervento i cui parametri sono sopra indicati. L'intervento previsto all'interno del perimetro per "strutture ricettive" definito Albergo non residenziale e Residenze Turistiche Alberghiere (A) si attua con Piano Urbanistico Operativo di iniziativa privata o pubblica. Gli interventi previsti nelle altre aree si attuano con Concessione edilizia diretta

**5 ATTUAZIONE DEL DISTRETTO**

Il Distretto è suddiviso in zone di intervento i cui parametri sono sopra indicati. L'intervento previsto all'interno del perimetro per "strutture ricettive" definito Albergo non residenziale e Residenze Turistiche Alberghiere (A) si attua con Piano Urbanistico Operativo di iniziativa privata o pubblica. Gli interventi previsti nelle altre aree si attuano con Concessione edilizia diretta

TR.2\_VARIANTE.doc- pag 4

TR.2\_VARIANTE.doc- pag 4

REV	DESCRIZIONE	DATA		ELABORATO PRINCIPALE	TITOLO ELABORATO	PUC LERICI: DISTRETTO TR.2 NORME DI CONGRUENZA	SCALA ELABORATO	Allegato 05
<b>A</b>	PUO	AGOSTO 2022						
<b>B</b>	REV2	07-07-2025						