



Città di Lerici

Provincia della Spezia

Servizio Pianificazione Territoriale – Urbanistica



Lerici 5/11/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza presentata in data **03/11/2021** da **Katia Serio** in qualità di Responsabile del Servizio Economico Finanziario del Comune di Lerici, tendente ad ottenere il certificato previsto dall'art. 30 co. 3 D.P.R. 380/01 e smi per le aree censite al N.C.T. del Comune di Lerici;

SI CERTIFICA

- che i terreni di seguito indicati, ricompresi all'interno del PUC approvato con D.C.C. n°36 del 10/04/2002, successiva variante approvata con D.C.C. n. 53 del 21/11/2008, e successivo aggiornamento approvato con D.C.C. n.32 del 06/06/2019 ricadono nelle seguenti zone urbanistiche:

Foglio:17 mappali: **271 - 207**

insistono interamente in **AMBITO R10 LERICI, SUB AMBITO R10.3 TESSUTO URBANO – Ne 3 intervento sostitutivo dell'ex alberghiero-** Indirizzo: RIQUALIFICAZIONE - disciplinato dalle norme del P.U.C.

Tutti i mappali sono soggetti a:

- vincolo paesaggistico ambientale ex D.Lgs. 42/2004 e smi;
- vincolo sismico ex art. 93 DPR 380/01 e smi.

Il mapp. **271** è inoltre soggetto a:

- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto Pg2 media
- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: area carsica ID MA

Il mapp. **207** è inoltre soggetto a:

- piani di bacino Ambito 20 – Suscettività al dissesto parzialmente in Pg0 molto bassa , parzialmente in Pg1 bassa e parzialmente in Pg2 media
- P.T.C.P. - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico – Assetto Insediativo: parzialmente in ID MA area carsica e parzialmente in TU in parziale area carsica

Si specifica infine che con D.C.C. n° n. 46 del 30/09/2021 è stato adottato l'aggiornamento al PUC sottoposto attualmente a regime di salvaguardia, ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97 e s.m.i., ma che, comunque, i terreni indicati ricadono nelle medesime zone urbanistiche del PUC vigente e che, per gli stessi, le relative norme d'ambito e sub-ambito non sono variate.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Geom. Giacoletto Andrea





Sub Ambito

R10.3**LERICI
TESSUTO URBANO**

Ambito

R10

LERICI

indirizzo:

RIQUALIFICAZIONE

1. DESCRIZIONE*assetto insediativo*

L'ambito comprende le aree edificate urbane di Lerici nell'arco del centro urbano, da sotto Carbognano sino alla Salita Cannata.

infrastrutture

La dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali si presenta scarsa in quanto l'edificato esistente è costituito, per la maggior parte, da unità edilizie condominiali prive di garages e con scarsi spazi esterni destinati a parcheggio.

valori

I valori riscontrati nell'assetto dell'ambito sono individuati:

- nella permanenza di alcune aree verdi agricole residuali e nelle alberature dei giardini delle aree pubbliche e private;
- nei muri in pietra di recinzione di orti e giardini.

2. LIVELLO PUNTUALE DEL PTCP*categorie PTCP*

TU Tessuto Urbano

categorie livello puntuale

TU Tessuto Urbano

obiettivi del livello puntuale del PTCP

L'assetto edificato del tessuto urbano di Lerici presenta caratteri di eterogeneità, e di casualità nell'accostamento degli episodi edilizi, avvenuta, ad eccezione di alcune parti, senza un disegno ordinatore.

L'obiettivo della disciplina è quello di introdurre elementi di miglioramento urbanistico, modificando la accessibilità alle parti, ridisegnando alcune aree con minore livello di definizione, e apportando modifiche all'assetto del suolo urbano con la preventiva realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali.

Sono consentiti interventi di modificazione delle preesistenze per una riqualificazione linguistica ed edilizia.

Sono consentiti interventi incidenti sull'assetto dei luoghi finalizzati alla realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali e pubblici

3. NORME DI CONFORMITA'

3.1. DESTINAZIONI D'USO

destinazione prevalente: residenziale

destinazioni compatibili: attività commerciali, terziarie, ricettive, artigianato compatibile con la residenza, attività sanitarie, assistenziali e di servizio, attività sportive

disciplina del cambio d'uso:

E' consentito il cambio d'uso all'interno delle destinazioni sopraindicate, con la sola eccezione di quella residenziale salvo i casi di cui all'art. 10.3 e 10.4 delle norme e definizioni generali. che non potrà essere incrementata rispetto a quella esistente se non per quanto indicato nelle prescrizioni quantitative.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale unicamente nel caso di destinazioni per servizi pubblici o di interesse pubblico (ex alberghiero, sede Pubblica Assistenza).

disciplina delle attività commerciali:

Le nuove attività commerciali dovranno rispettare i seguenti limiti superficiali massimi:

Settore alimentare: SV (Superficie di Vendita) inferiore a mq.100

Settore non alimentare: SV (Superficie di Vendita) inferiore a mq.100

3.2. ASSETTO INSEDIATIVO

3.2.1. PRESCRIZIONI QUANTITATIVE

Sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente alle individuazioni indicate con le sigle Ne. In particolare, nel recepimento di un SUA in itinere:

<i>n° ne</i>	<i>SU max</i>	<i>Altezza massima</i>	<i>Destinazioni D'uso</i>	<i>modalità attuative</i>
Ne9	691 mq 146 mq	3 piani	Residenziale porticati	SUA in itinere

Il sub ambito è da considerarsi "saturo", non è ammessa la nuova edificazione a completamento dei lotti liberi. ad esclusione degli ampliamenti previsti dalle presenti norme di sub-ambito e degli interventi ex L.R. 24/2001 ed smi.

Per le unità immobiliari residenziali esistenti, alla data di adozione dell'aggiornamento del PUC, di superficie utile (SU) inferiore a mq. 100 e facenti parte di unità edilizie con SU non superiore a mq. 200 sono ammessi incrementi della SU esistente in misura massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

3.2.2. PRESCRIZIONI QUALITATIVE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

3.2.2.1. PRESCRIZIONI EDILIZIE

Per tutti gli interventi su edifici esistenti dovranno essere rispettate le norme di comportamento edilizio specificate nelle "Norme e definizioni generali".

Per l'intervento di nuova edificazione classificato Ne, dovranno essere rispettate le tipologie architettoniche tipiche dell'ambito, utilizzando schemi a blocco.

Nelle unità edilizie dove non sono riconosciuti valori testimonialie/o valori stilistici sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria; demolizione e ricostruzione; restauro; risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; sostituzione edilizia nei limiti di cui all'art.10.1 lett. f) delle norme e definizioni generali; cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla disciplina del sub-ambito; interventi ex L.R. 24/2001 e smi anche con eventuale incremento volumetrico nei limiti di cui all'art. 10.3 e 10.4 delle norme e definizioni generali; ampliamenti e cambiamenti della destinazione d'uso previsti dalla normativa d'ambito.

Nelle unità edilizie riconosciute con valori testimoniali, e/o valori stilistici sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro, consolidamento statico, e subordinatamente a quanto indicato nel comma successivo, ristrutturazione edilizia, interventi ex L.R. 24/2001 e smi nei limiti di cui all'art. 10.3 e 10.4 delle norme e definizioni generali.

La ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), gli interventi ex L.R. 24/2001 e gli ampliamenti che la normativa d'ambito prevede sono consentiti a condizione che non comportino la demolizione degli elementi di valore riconosciuti.

Negli edifici riconosciuti di valore testimoniale gli interventi dovranno avvenire nel rispetto degli elementi di valore quali: organizzazione delle facciate, rapporti tra pieni e vuoti, tipologia di gronda, presenza di fregi, decorazioni di facciata, ecc

Sono vietati la demolizione e la alterazione degli elementi tipologici di valore ambientale e la loro sostituzione con altri incongrui. E' vietato l'uso di rivestimenti murari esterni plastici, di serramenti e profilati in alluminio se non verniciato.

Autorimesse e parcheggi:

Gli interventi comportanti la realizzazione di parcheggi in struttura dovranno tendere al miglioramento qualitativo delle aree interessate. Nella loro progettazione dovrà essere prevista la realizzazione di opere di qualificazione urbana quali: alberature,

percorsi pedonali, arredo urbano, tetti giardino, ecc. I progetti dovranno pertanto essere corredati da appositi studi di inserimento urbano.

La realizzazione di garages è consentita esclusivamente ai sensi della L. 122/89 ed alle condizioni di cui all'art. 19 della L.R. 16/08 ed smi;

La realizzazione di posti auto a raso è sempre consentita alle seguenti inderogabili condizioni:

1. Siano resi pertinenziali alle unità immobiliari alle condizioni di cui all'art. 13 delle norme e definizioni generali;
2. La pavimentazione dell'area di sosta nonché di nuove aree di manovra sia esclusivamente di tipo drenante ;
3. La superficie dell'area di sosta compresa l'area di manovra non superi il 30% della superficie del lotto di riferimento con un massimo di mq 200; tale limitazione non vale nelle aree ricomprese nei centri abitati, purché area già artificializzata, a condizione che i nuovi parcheggi siano tutti pertinenziali e sia predisposta un'adeguata regimazione delle acque

La costruzione di autorimesse realizzate ai sensi della L.122/89 devono:

1. avere una altezza interna massima di mt. 2,40
2. essere coperte con uno strato di terra vegetale (tetto giardino) di spessore minimo di cm. 50 se non realizzati nel piano sottostante del fabbricato residenziale;
3. avere una sola apertura della superficie massima di mq 8,00.

Riqualificazione edilizia delle tipologie condominiali

Gli interventi di riqualificazione edilizia delle tipologie condominiali potranno prevedere:

- la realizzazione di miglioramenti della situazione delle coperture piane con la previsione ripavimentazione della copertura con la sostituzione degli asfalti, ecc.;
- la riqualificazione delle fronti.

3.2.2.2. MODALITA' E PROCEDURE DI INTERVENTO:

Gli interventi consentiti dalle presenti norme si attuano con i diversi titoli abilitativi di cui al D.P.R. 380/01 ed s.m.i.

3.2.2.3. DISCIPLINA DEI MANUFATTI ACCESSORI:

La nuova costruzione di tali manufatti accessori, è ammessa alle seguenti condizioni:

cantine: per le unità immobiliari residenziali esistenti di superficie utile (SU) inferiore a mq.100 e facenti parte di unità edilizie con SU non superiore a mq.200 è consentita la realizzazione di cantine (con superficie fino a 8 mq, per ogni unità immobiliare) a condizione che la somma delle

volumetrie di tutte le pertinenze esistenti ed in progetto del manufatto non superino il 20 per cento del volume dell'edificio o dell'unità immobiliare come definito nell'art.11 delle norme generali né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

porticati: è consentita la realizzazione di porticati da ubicarsi al piano terra o a livello del terreno a sistemazione avvenuta avente superficie coperta non superiore al 30% della superficie utile dell'unità abitativa e che sia rispettato il parametro della superficie accessoria massima pari al 60% della SU e comunque non superiori a 20mq.

La realizzazione dei porticati è comunque subordinata alla verifica di cui al comma 3 dell'art.11.9 delle norme generali

Negli edifici e manufatti (o parti di essi) tutelati ai sensi del D.L.gs. 42/04, degli edifici di valore testimoniale, degli edifici di valore stilistico nella composizione e degli edifici con presenza di valori stilistici, la realizzazione dei porticati è ammissibile a condizione che non comportino l'alterazione degli elementi di valore riconosciuti.

garages: Norma ricompresa nel sopraccitato art. 3.2.2.1.

piscine: è consentita la costruzione di piscine esclusivamente alle condizioni di cui al punto 11.10 delle norme e definizioni generali.

3.3. ASSETTO INFRASTRUTTURALE

Sono consentiti l'allargamento delle strade carrabili esistenti, la realizzazione di marciapiedi, parcheggi, e alberature
E' consentita, ai fini della esecuzione di garages interrati o posti auto a raso, la realizzazione di entratori per consentire l'accesso a proprietà ed unità edilizie esistenti aventi sviluppo massimo di mt. 50 e larghezza massima di carreggiata di mt. 2,50, laddove siano realizzati in fregio a strade o sentieri pubblici o soggetti al pubblico transito carrabile. Qualora sia previsto un entratore al servizio di più proprietà, tale lunghezza potrà raggiungere i mt 80 per il tratto comune e continuare per ulteriori 30mt nelle singole proprietà a condizione che determinino interventi di solo livellamento. Tale deroga si riduce a mt 50 per il tratto comune continuando per ulteriori 30 mt nelle singole proprietà se si generano sbancamenti e riporti superiori ai 50 cm.

Limitatamente alla zona a servizi pubblici e privati (S) e nelle zone di nuove edificazione (Ne) previste nel sub ambito è ammessa la costruzione di nuova viabilità di raccordo con le infrastrutture esistenti.

E' inoltre ammessa, al fine di pervenire ad una razionalizzazione e migliore inserimento ambientale e paesaggistico dei sistemi viari privati esistenti, la ristrutturazione dei percorsi anche con la modifica dei tracciati a condizione che la loro complessiva lunghezza non sia maggiore di quella preesistente e che sia contestualmente previsto il

dissodamento e la rimessa a coltura e/o a verde naturale delle parti di tracciato dismesse.

3.4. ASSETTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

3.4.1. VALORI RICONOSCIUTI E DISCIPLINA DEGLI STESSI

Non è consentito il taglio delle alberature esistenti se non giustificato da esigenze dimostrate e garantito del reimpianto di essenze idonee.

3.4.2. DISCIPLINA DELLE RECINZIONI, DEI MOVIMENTI DI TERRA E DELLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEL SUOLO

recinzioni:

E' consentita la realizzazione di nuove recinzioni e la sostituzione e modificazione delle esistenti. Sui fronti stradali le recinzioni dovranno essere rapportate ai lotti confinanti e, dove possibile essere arretrate per la realizzazione di marciapiedi e/o alberature fatto salvo i casi indicati nell'art.12 delle norme generali.

impermeabilizzazione del suolo:

le operazioni di sistemazioni esterne, con la realizzazione di nuove pavimentazioni, ecc di superficie superiore a 50 mq dovranno comportare limitate impermeabilizzazioni del suolo da attuarsi attraverso l'uso di materiali per pavimentazione permeabili.

SCHEMA NORMATIVA

AMBITO **R10** SUB AMBITO **R10.3** INDIVIDUAZIONE **Ne3**

Indirizzi per la pianificazione

La previsione per la zona Ne3 è di realizzare un intervento sostitutivo dell'ex alberghiero con gli obiettivi di:

- realizzare un intervento di edilizia residenziale
- ripristinare il percorso pedonale di collegamento con la Via Cannata

Ripartizione dell'area

La superficie delle aree comprese all'interno del perimetro è suddivisa nelle seguenti partizioni:

Ripartizione dell'area	MQ	Descrizione
Superficie complessiva	MQ 4.120	
	Mq. 1.570	Ambito di collocazione dei sedimi edificati
	Mq 2.150	Aree a verde alberato
	Mq. 400	Percorso pubblico

Parametri quantitativi e destinazioni d'uso

Zonizzazioni	Superfici Utili Massime MQ	Altezza massima	Destinazioni d'uso	Tipologia
Area edificabile	Mq. 2.000	2 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ad uso parcheggio	Residenza	Case affiancate e/o blocco

Strumenti e modalità attuative

Interventi previsti si attuano con Permesso di Costruire Convenzionato

Prescrittività

Le indicazioni contenute nello schema allegato alla scheda normativa hanno i seguenti livelli di prescrittività:

elementi prescrittivi:

- Il ripristino del percorso pedonale sino a Salita Canata.

elementi non prescrittivi:

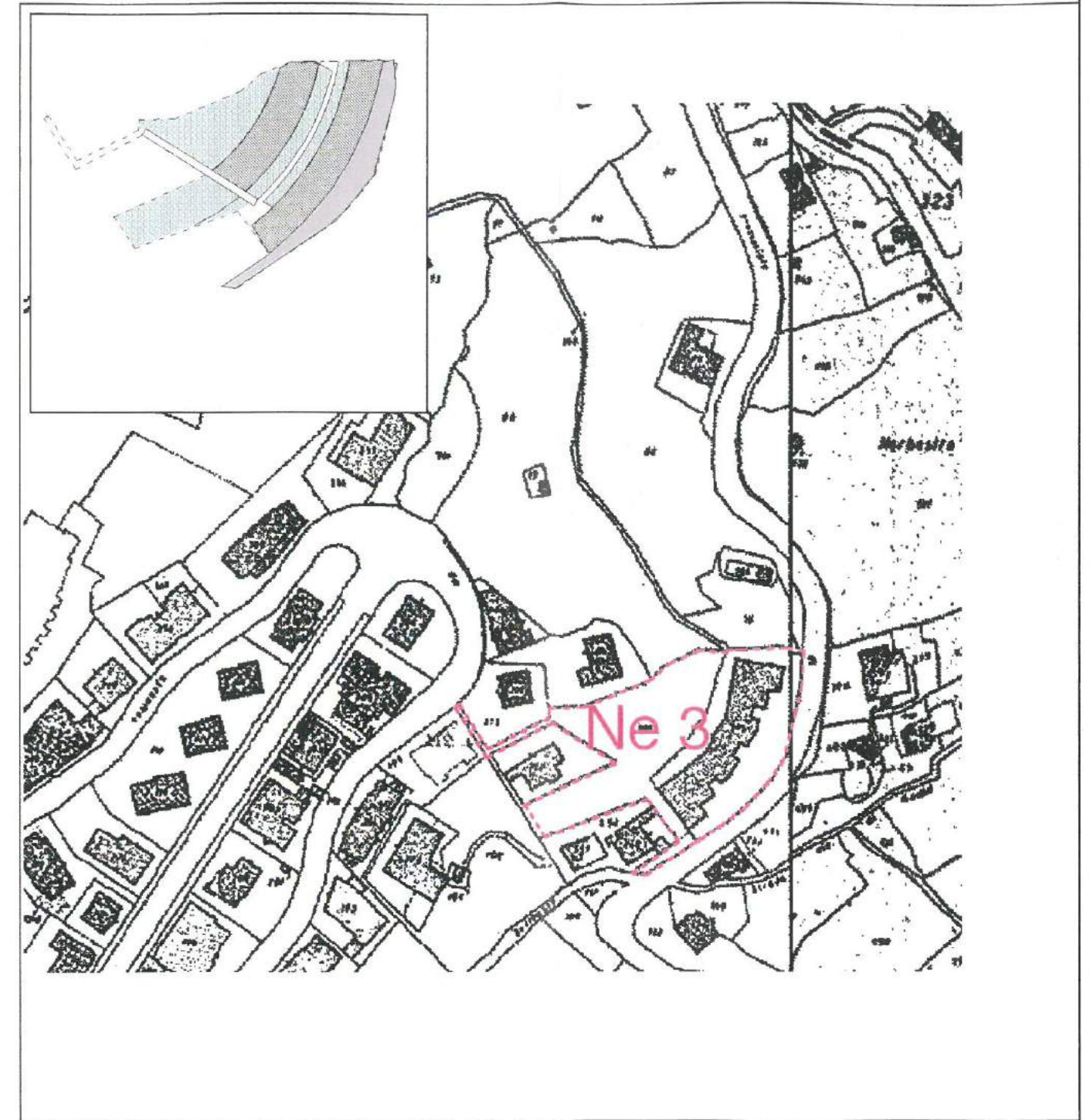
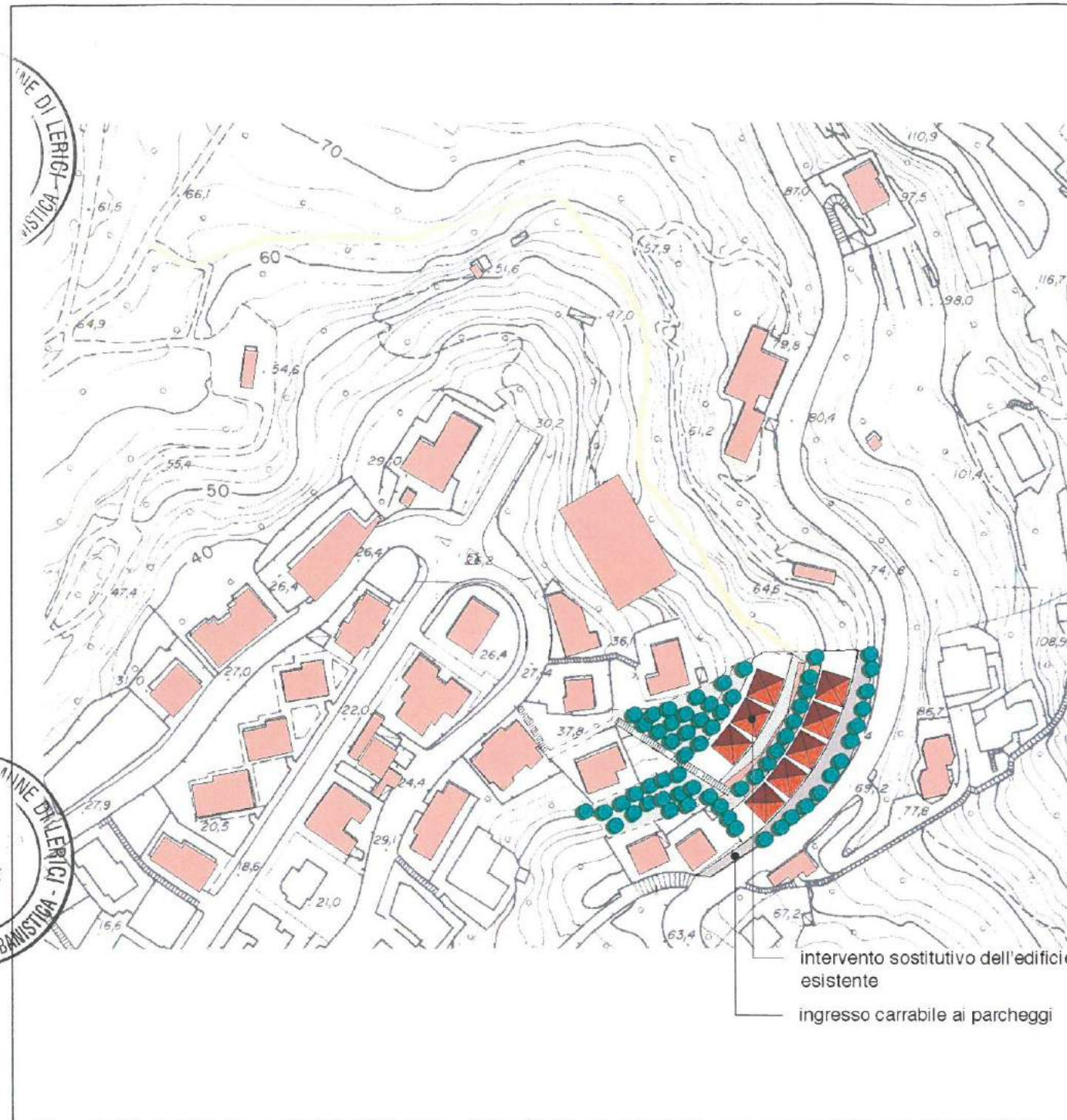
Hanno carattere indicativo e potranno pertanto essere modificati e/o meglio precisati in sede di progetto definitivo i seguenti elementi:

- Forma e posizione degli edifici che potranno, in deroga a quanto previsto dall'art. 21.9, 1° comma delle Norme e Definizioni Generali del PUC, avere la posizione planoaltimetrica del punto più alto della copertura non superiore a 2 metri rispetto all'attuale piano stradale di Via Matteotti, precisando che tale deroga riguarda esclusivamente la presente scheda normativa Ne 3, riferita unicamente all'ex alberghiero Casini e non viene modificata la normativa generale che rimane valida per tutti gli altri casi;
- forma e posizione del percorso.



SCALA 1:2000 0 50m 100m

AMBITO **R10** SUB AMBITO **R10.3** INDIVIDUAZIONE **Ne3**



SCHEMA PROGETTUALE

- LIMITE DELL'AREA
- EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE
- EDIFICI ESISTENTI
- VERDE PRIVATO
- PAVIMENTAZIONE CARRABILE
- ALBERATURE

SCHEMA DELL'AZZONAMENTO

- LIMITE DELL'AREA
- AMBITO DI COLLOCAZIONE DEI SEDIMI EDIFICABILI
- VERDE ALBERATO

Variante ex art. 43 L.R. 36/97 e smi approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n°60 del 27/11/2014